

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular com efeitos de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.146.221/0001-39, doravante denominada simplesmente "**CEDENTE**" ou "**FAPA**";

ISEC SECURITIZADORA S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "**CESSIONÁRIA**" ou "**Emissora**".

E, na qualidade de "**INTERVENIENTES ANUENTES**",

PÁTRIA SPE LTDA., com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Presidente Prudente, na Estrada Domingos Ferreira de Medeiros, nº 0, Bairro Residencial Parque, CEP 19062-336, inscrita no CNPJ sob o nº 25.092.825/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "**PÁTRIA**" ou "**Devedora**";

PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF sob o nº 289.021.328-54, portador da carteira de identidade RG nº 27.722.822-0, expedida pela SSP/SP, residente e domiciliado na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, à Rua Júlio Prestes, nº 792, Bairro Jardim Aviação, CEP 19020-440, doravante denominado simplesmente "**Paulo**"; e

VIVATTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Presidente Prudente, na Avenida Vereador Aurelino Coutinho, nº 2.649, Jardim Alto da Boa Vista, CEP 19.053-360, inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10, doravante denominada simplesmente "**Vivatti**" e, em conjunto com Paulo, "**Avalistas**".

CEDENTE e **CESSIONÁRIA**, em conjunto denominadas "**Partes**" e, individual e indistintamente denominadas "**Parte**".

CONSIDERANDO QUE:

(a) a **CEDENTE** é legítima titular dos créditos imobiliários originados na "*Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de*



Direitos Creditórios, Hipoteca em 1º Grau, Alienação Fiduciária de Cotas, Garantia Fidejussória e Outras Avenças – Cédula de Crédito Bancário n.º FP 2310/19” emitida pela **PÁTRIA** em favor da **CEDENTE**, cuja cópia integra o presente instrumento em seu Anexo I (“**CCB**” e “**Créditos Imobiliários**”); a **CEDENTE** tem interesse em ceder e a **CESSIONÁRIA** tem interesse em adquirir os Créditos Imobiliários mediante o pagamento do Preço de Cessão (conforme abaixo definido) por meio do presente “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários com Garantia Real e Fidejussória e Outras Avenças*” (“**Contrato de Cessão**”), para regular a cessão, pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA**, dos Créditos Imobiliários;

(b) por meio da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Fidejussória, sob Forma Escritural*”, firmada em 18 de outubro de 2019 pela **CESSIONÁRIA** e **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 50.657.675/0001-86, na qualidade de instituição custodiante (“**CCI**”), a **CESSIONÁRIA** emitirá 01 (uma) CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, objeto do presente Contrato de Cessão;

(c) a **CESSIONÁRIA** é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e pretende adquirir os Créditos Imobiliários com o único intuito de utilizá-los como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”);

(d) os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados à 50ª Série da 4ª Emissão da **CESSIONÁRIA**, por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*” (“**Termo de Securitização**”);

(e) a **CESSIONÁRIA** analisou as cláusulas e condições, inclusive, mas não somente, quanto às taxas, encargos, sistema de amortização, valores, fluxos e datas de vencimento previstos na CCB que dá origem aos Créditos Imobiliários, não tendo verificado, exclusivamente, o registro da garantia hipotecária outorgada pela Devedora; o registro da garantia de cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da alienação das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos (“**Créditos Cedidos Fiduciariamente**”); e o registro da garantia de alienação fiduciária de quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, porquanto o prazo previsto para tanto ainda não transcorreu;

(f) em virtude do exposto nas considerações anteriores, fazem parte da operação acima descrita (“**Operação**”), entre outros, os seguintes instrumentos: (i) CCB; (ii) Contrato de Cessão (o presente instrumento); (iii) CCI; (iv) Termo de Securitização; (v) Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (vii) a Escritura de



Hipoteca; (vi) o Boletim de Subscrição; e (vii) o “*Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Acompanhamento*” celebrado nesta data entre a **CESSIONÁRIA**, a **BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.**, sociedade com sede na Av. Brig. Faria Lima, 1.663 – 3º andar, Jd. Paulistano, município de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob N° 14.744.231/0001-14 (“**BREI**”), e a **DEVEDORA** (todos adiante designados em conjunto como “Documentos da Operação”);

(g) as Partes dispuseram de tempo e condições adequados para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

(h) as Partes dispõem das devidas autorizações societárias e legais necessárias à celebração deste Contrato de Cessão.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

Os termos em letra maiúscula ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato de Cessão são aqui utilizados com o significado correspondente a eles atribuídos nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido).

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Cessão de Créditos. O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, em caráter irrevogável e irretratável, pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA**, dos Créditos Imobiliários, abrangendo, assim, todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios, ações e obrigações decorrentes da CCB e inerentes aos Créditos Imobiliários, compreendendo, quanto aos Créditos Imobiliários, o principal, atualização monetária, juros, encargos moratórios, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB (“Cessão de Créditos Imobiliários”).

1.1.1. A **CEDENTE** se obriga a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão de Créditos Imobiliários sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora.

1.1.2. As Partes estabelecem que a **CESSIONÁRIA** ficará responsável pela guarda de todos e quaisquer documentos originais ou cópias simples que evidenciam, constituem, amparam e representam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários, incluindo no que se refere à formalização de toda e qualquer garantia relacionada aos mesmos, resguardadas as vias originais dos Contratos Imobiliários que, de acordo com o quanto previsto na CCB, ficarão na posse da **PÁTRIA**, na qualidade de fiel depositária, sujeita às disposições dos artigos 638 e 640 do Código Civil. ✓



1.2. Emissão dos CRI. A presente Cessão de Créditos Imobiliários se destina a viabilizar a emissão da 50ª Série da 4ª Emissão de CRI da **CESSIONÁRIA**, de modo que os Créditos Imobiliários, seus acessórios e garantias serão vinculados aos CRI até o vencimento e o resgate destes.

1.3. Anuência da Devedora e dos Avalistas: Nos termos do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, a Devedora e os Avalistas se declaram cientes e concordam plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Cessão nada tendo a opor, comparecendo neste instrumento, ainda, para tomar conhecimento e anuir com a Cessão de Créditos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO E DO VALOR

2.1. Saldo Devedor. A **CEDENTE**, na melhor forma de direito, cede e transfere à **CESSIONÁRIA** os Créditos Imobiliários, assim considerados todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios, ações e obrigações, sendo a presente Cessão de Créditos Imobiliários realizada sem qualquer coobrigação ou responsabilidade da **CEDENTE**, seja solidária ou subsidiária, no tocante à liquidação dos Créditos Imobiliários.

2.2. Preço da Cessão. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a **CESSIONÁRIA** pagará à **CEDENTE** o valor total de **R\$ 11.700.000,00** (onze milhões e setecentos mil reais) ("Preço da Cessão"), observado que R\$ 435.873,00 (quatrocentos e trinta e cinco mil, oitocentos e setenta e três reais) serão deduzidos do pagamento da primeira parcela do Preço da Cessão para a constituição de um fundo de despesas com o objetivo de assegurar o pagamento das despesas decorrentes dos CRI, no âmbito da Operação de Securitização, prevista no Anexo X da CCB ("Fundo de Despesas").

2.2.1. O pagamento do Preço de Cessão será realizado pela **CESSIONÁRIA**, observadas as Condições pra Liberação das Parcelas (conforme definidas na Cláusula 2 da CCB), após as respectivas chamadas de capital aos titulares de CRI, e de acordo com o desenvolvimento das obras do Empreendimento Imobiliário, observado o Cronograma Indicativo, o Relatório de Liberação de Parcelas (conforme definidos no item 1-B do Quadro Resumo da CCB e item 3-G do Quadro Resumo da CCB).

2.2.2. O pagamento do Preço da Cessão será realizado pela **CESSIONÁRIA**, por conta e ordem da **CEDENTE** diretamente à **PÁTRIA**, por meio da retenção dos respectivos recursos na Conta Centralizadora (abaixo definida). O Preço de Cessão permanecerá retido na Conta Centralizadora, e, somente será disponibilizado à **PÁTRIA**, desde que preenchidas as Condições para Liberação das Parcelas, nos prazos e termos previstos na Cláusula 2 da CCB.

2.2.3. De acordo com os termos da CCB e após o recebimento pela **PÁTRIA** da totalidade do pagamento realizado pela **CESSIONÁRIA**, conforme Cláusula 2 acima, as obrigações de



pagamento do Preço de Cessão da **CESSIONÁRIA** e da **CEDENTE** serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela **PÁTRIA** à **CESSIONÁRIA** e à **CEDENTE** por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na conta corrente nº 13010870-4, mantida pela **PÁTRIA** na agência nº 0033, do Banco Santander S.A. ("Conta de Livre Movimentação").

2.3. Mediante a celebração do presente instrumento, os Créditos Imobiliários passam a pertencer integral e incondicionalmente à **CESSIONÁRIA** a partir desta data, ficando esta investida desde logo no direito de cobrar e receber da Devedora, as prestações que doravante se vencerem, assim como a exercer todos os direitos, ações e obrigações que antes competia à **CEDENTE**.

CLÁUSULA TERCEIRA – PAGAMENTOS

3.1. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, que incluem não só os valores pagos a título de principal, juros e demais encargos, mas também quaisquer das indenizações, multas ou compensações previstas na CCB, seja em razão do seu vencimento original ou rescisão antecipada, serão devidos integralmente, incluindo eventuais encargos moratórios, e depositados na conta corrente da **CESSIONÁRIA**, mantida junto ao Banco Bradesco, agência 0134-1, conta corrente nº 9662-8 ("Conta Centralizadora"), sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da alínea (v) da cláusula 10.1 da CCB.

3.2. A **PÁTRIA** comparece a este Contrato de Cessão, na qualidade de interveniente anuente, para declarar-se ciente de todos os termos da presente cessão, incluindo os demais Documentos da Operação da qual não seja signatária, obrigando-se a promover o pagamento dos valores devidos por conta da CCB, diretamente na Conta Centralizadora, assim como obrigando-se a direcionar os Créditos Cedidos Fiduciariamente para esta mesma Conta Centralizadora.

3.3. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com, ou em decorrência de outras obrigações da **CESSIONÁRIA** ou da **PÁTRIA**.

3.4. A **CESSIONÁRIA** deverá liberar os recursos previstos na CCB, referentes às parcelas do financiamento à **PÁTRIA**, sempre que estiverem preenchidas as condições para tanto, nos prazos, tempo e modo ali previstos, observado o disposto na Cláusula 6.4.3 da CCB.

3.5. O pagamento do Preço da Cessão ficará condicionado ao recebimento, pela **CESSIONÁRIA**, do valor securitizado, a ser pago pelo adquirente dos CRI.

3.6. Caso o adquirente dos CRI não proceda com os pagamentos dos valores de integralização dos CRI à **CESSIONÁRIA**, esta não ficará responsável por realizar o pagamento do Preço da Cessão e a **CEDENTE** desobrigada a liberar quaisquer recursos à **PÁTRIA**, tampouco responderão por quaisquer danos que a não liberação dos recursos possa ocasionar, com o que desde já concorda a **PÁTRIA**.

3.7. Esta disposição é ajustada em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio, sendo compreendida e aceita pela **PÁTRIA**, que está de acordo com a isenção de qualquer responsabilidade por parte da **CEDENTE** e/ou da **CESSIONÁRIA** na hipótese prevista nas Cláusulas acima.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Declarações de Parte à Parte. Cada uma das Partes declara e garante à outra, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, que:

- (a) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) 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, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes legais, contratuais e/ou estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para celebrar o presente Contrato de Cessão, bem como para assumir todas as obrigações aqui estabelecidas;
- (d) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (e) a celebração do presente Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido devidamente obtidos;

(f) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade; e

(g) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação.

4.2. Declarações sobre os Créditos Imobiliários. A **CEDENTE** declara que:

(a) é legítima detentora dos Créditos Imobiliários, sobre o quais não recaem quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer espécie ou forma, sendo desconhecida a existência de qualquer fato que a impeça ou restrinja o direito de proceder a este Contrato de Cessão;

(b) se responsabiliza pela existência e correta formalização da CCB;

(c) não se encontra impedida de realizar a presente Cessão de Créditos Imobiliários, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários;

(d) não há aditivos à CCB que não estejam devidamente formalizados;

(e) não tem conhecimento da existência de processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;

(f) os Créditos Imobiliários estão aptos para a cessão;

(g) a Cessão de Créditos Imobiliários não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil; (iii) fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, *caput*, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

4.3. Declarações Adicionais da CEDENTE. A **CEDENTE** adicionalmente declara que:

(a) não foi expressamente declarada insolvente, e não se encontra em situação econômica que possa ser considerada de insolvência ou de incapacidade de pagar suas dívidas no vencimento;

- (b) não há qualquer litígio em curso ou iminente contra a **CEDENTE** que possa de qualquer forma impedir, alterar ou retardar o implemento das obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão e nos Documentos da Operação e não existem fundamentos para tanto;
- (c) efetuou regularmente o pagamento de todos os tributos a que está obrigada;
- (d) cumpre com todas as leis e regulamentações trabalhistas, incluindo, mas não se limitando, àquelas relativas ao pagamento de adicionais e horas-extras, cumprimento de jornadas de trabalho, término de relações de trabalho, bem como segurança do trabalho; todas as obrigações e pagamentos de natureza contratual, trabalhista ou previdenciária, relacionados (i) aos empregados de terceiros prestadores de serviços à **CEDENTE**; e (ii) aos próprios prestadores de serviços da **CEDENTE** são e sempre foram devidamente cumpridos e/ou pagos a essas partes, até onde tem conhecimento; e
- (e) é sociedade regularmente constituída em conformidade com a lei aplicável e seu estatuto social.

4.4. Declarações da CESSIONÁRIA. A CESSIONÁRIA declara que:

- (a) avaliou por si, com meios próprios, os Documentos da Operação e garantias e não se baseou em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação a qualidade creditícia da Devedora e dos Avalistas e/ou à formalização jurídica dos Documentos da Operação; e
- (b) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da CCB.

4.5. As obrigações para as quais não tenha sido estabelecido prazo específico para seu cumprimento serão exigíveis no prazo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento, pela **CEDENTE**, de notificação enviada pela **CESSIONÁRIA**, nos termos deste Contrato de Cessão, exigindo o cumprimento da obrigação respectiva.

4.6. Caso qualquer das declarações e garantias prestadas acima seja ou venha a se tornar inverídica ou incorreta, a Parte prejudicada poderá notificar a outra Parte para que tome as medidas necessárias para corrigir tal inveracidade ou incorreção, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida notificação, nos termos deste Contrato de Cessão, sem prejuízo de exigir o cumprimento das demais garantias estabelecidas neste Contrato de Cessão, ou, ainda, do direito de, transcorrido este prazo, a seu exclusivo critério, dar por rescindido o presente Contrato de Cessão e exigir indenização, na forma da lei, pelos danos e prejuízos sofridos pela Parte prejudicada em decorrência de tal inveracidade ou incorreção.

**CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES APLICÁVEIS À CESSÃO
FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO**



5.1. Arrecadação das Amortizações Extraordinárias, Liquidação Antecipada, Indenizações e prestações mensais. Fica a **CESSIONÁRIA** responsável pela gestão dos Créditos Imobiliários, a qual contratou a BREI para esta finalidade. Caso haja valores recebidos pela **CEDENTE** em nome da **CESSIONÁRIA**, estes serão transferidos pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA** no prazo de 3 (três) dias úteis contado do seu recebimento, sob pena de multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor transferido em atraso, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao dia. A arrecadação, pela **CESSIONÁRIA**, deverá abranger quaisquer pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários porventura realizados à **CEDENTE**, incluindo, mas não se limitando, àqueles relativos a amortizações extraordinárias, prestações mensais, liquidações antecipadas realizadas pela Devedora e as quitações decorrentes da indenização dos seguros por sinistro.

5.1.1. Tendo em vista o disposto na Cláusula 3.2., acima, a **CEDENTE** obriga-se a transferir à **CESSIONÁRIA**, no prazo de até 3 (três) dias úteis após o recebimento, eventuais valores decorrentes dos Créditos Imobiliários ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que venha a receber diretamente da Devedora ou dos adquirentes das unidades do Empreendimento Imobiliário.

5.1.2. A arrecadação, pela **CESSIONÁRIA**, ou transferência, pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA**, dos Créditos Imobiliários, conforme disposto na Cláusula 5.1. supra, será realizada mediante transferência eletrônica disponível dos valores relativos aos Créditos Imobiliários para a Conta Centralizadora.

5.2. Todas as despesas incorridas com a Operação, incluindo mas não se limitando, às despesas indicadas no Anexo III, entre elas as publicações, inscrições, registros, averbações, notificação da Devedora, contratação dos prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados à Operação, correrão por conta exclusiva de um fundo de despesa, que será constituído pela **CESSIONÁRIA** com parte do Preço da Cessão na forma da Cláusula 2.2 acima, cujo objetivo é o pagamento de todas as despesas incorridas pelo patrimônio separado da Operação do CRI ("Fundo de Despesa").

5.2.1. Sem prejuízo das despesas mencionadas na Cláusula 5.2 acima, constituem despesas a serem arcadas com os recursos do Fundo de Despesa, aquelas listadas no Anexo III ("Despesas").

5.2.2. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vier a ser prorrogada a exclusivo critério da **CESSIONÁRIA**, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, os prestadores de serviços continuarem exercendo as suas funções, as Despesas acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas proporcionalmente aos meses de atuação;

5.2.3. Caso a diferença entre o valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora e o valor da parcela do CRI não seja suficiente para o pagamento das Despesas, alternativamente, o Fundo de Despesas e/ou o Patrimônio Separado não disponham de recursos suficientes para o pagamento das Despesas, os titulares de CRI arcarão com as Despesas, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas junto a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

5.2.4. As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela **CESSIONÁRIA**, com a devida comprovação, por meio de recursos do Fundo de Despesas objeto do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas com os recursos remanescente dos Créditos Imobiliários pagos pela Devedora em cada mês, após o pagamento da parcela mensal do CRI e/ou pela Devedora, observado que, em nenhuma hipótese a **CESSIONÁRIA** possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

5.2.5. O inadimplemento das Despesas acima 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 total do pagamento em atraso.

5.2.6. Em nenhuma hipótese, a **CESSIONÁRIA** incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

5.2.7. Em nenhuma hipótese a Cedente será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos a quaisquer ações judiciais ou reclamações extrajudiciais relacionadas à presente Cessão de Crédito, aos Créditos Imobiliários ou à Cédula ou, ainda, à constituição de quaisquer outras garantias vinculadas a presente Operação, exceto se as ações judiciais ou reclamações extrajudiciais sejam oriundas de atos dolosos ou culposos da Cedente. Fica desde já convencionado que a Cessionária deverá conduzir as defesas relativas a essas ações ou reclamações, substituindo a Cedente no caso de as mesmas terem sido intentadas contra ela. Nestes casos, o patrimônio separado dos CRI deverá arcar com os custos e honorários advocatícios envolvidos em referidas demandas.

5.2.7.1. Caso os recursos do patrimônio separado não sejam suficientes para arcar com as despesas tratadas neste item, a Devedora deverá aportar recursos próprios na conta do patrimônio separado para pagamento de referidas despesas, em até 15 (quinze) dias contados do encaminhamento de comunicado pela Cedente ou pela Cessionária nesse sentido, conforme o caso. Caso a Devedora não realize o referido aporte, os titulares de CRI deverão aportar os recursos suficientes para tais pagamentos, conforme previsto no Termo de Securitização.



5.3. A Cessionária, por meio do patrimônio separado e respeitado o estabelecido no item 5.2.7 acima, deverá ressarcir e indenizar a Cedente por qualquer ônus ou custo, de qualquer natureza, desde que não oriundos de atos dolosos ou culposos da Cedente, inclusive os derivados de condenações judiciais ou imposições extrajudiciais, de custas processuais ou da prestação de garantias ao Juízo, decorrentes de tais condenações. A indenização será devida na data em que a Cedente for compelida a efetuar o respectivo pagamento ou a prestar a correspondente garantia ao Juízo.

CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes deste Contrato de Cessão, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato de Cessão.

6.2. O descumprimento de qualquer estipulação deste Contrato de Cessão acarretará multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da presente Cessão de Créditos Imobiliários, a ser paga pela Parte infratora à Parte não infratora, ressalvadas as penas específicas estabelecidas neste Contrato de Cessão e o direito da Parte não infratora de pleitear as perdas e danos e lucros cessantes verificados com o inadimplemento da obrigação.

6.3. O presente Contrato de Cessão começa a vigorar nesta data e permanecerá em vigor até a integral liquidação dos Créditos Imobiliários.

6.4. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhes 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, não constituirão novação, nem prejudicarão o posterior exercício de tais direitos, a qualquer tempo.

6.5. À **CESSIONÁRIA** é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão, independentemente de prévia anuência ou comunicação à **CEDENTE**, cabendo-lhe, entretanto, notificá-la da cessão havida. No caso de cessão a terceiros, pela **CESSIONÁRIA**, dos Créditos Imobiliários e/ou transferência da CCI, não será necessária qualquer anuência e/ou comunicação da **CEDENTE**.

6.6. O presente Contrato de Cessão é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, como seus herdeiros, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham firmado sobre o mesmo objeto.

6.7. As Partes reconhecem desde já que (i) este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil; e (ii) os

direitos e obrigações estabelecidos neste Contrato de Cessão estão sujeitos à execução específica, nos termos dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

6.8. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Contrato de Cessão, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

6.9. As Partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder todos os registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato de Cessão.

6.10. O presente Contrato de Cessão deverá ser registrado pela Devedora, às suas expensas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades sedes das Partes, em até 15 (quinze) dias, a contar da presente data, às expensas da Devedora.

E, assim, por estarem as Partes justas e contratadas, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 18 de outubro de 2019.

(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

(Página 1/1 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre Família Paulista Companhia Hipotecária, ISEC Securitizadora S.A. e Pátria SPE Ltda., em 18 de outubro de 2019.

Rodney Schindwein Martins
Diretor Executivo

José Laurici Santana

FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA
CEDENTE

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Giselle dos Santos Oliveira
CPF. 322.915.798-27
RG. 40.314.719-0
CESSIONÁRIA

Ila Alves Sym
PF: 041.045.637-30
Diretora

PÁTRIA SPE LTDA.

INTERVENIENTE ANUENTE

VIVATTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
INTERVENIENTE ANUENTE

PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO
INTERVENIENTE ANUENTE

Testemunhas:

Nome: EDUARDO M.V. CAIRES
CPF nº: 216064508-73

Nome: Octavio Pinheiro C. Filho
CPF nº: RG: 10.108.639-8
CPF: 073.828.608-76

ANEXO I

Cédula de Crédito Bancário

[A large diagonal line is drawn across the page, likely indicating a cancellation or deletion.]

ANEXO II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					
LOCAL	São Paulo		DATA DE EMISSÃO	18 de outubro de 2019	
SÉRIE	VIT1019	NÚMERO	0001	INTEGRAL/FRACIONÁRIA	INTEGRAL
EMISSIONA: ISEC SECURITIZADORA S.A. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08.					
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA. , instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86.					
1. DEVEDORA					
PÁTRIA SPE LTDA. , com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Presidente Prudente, na Estrada Domingos Ferreira de Medeiros, nº 0, Bairro Residencial Parque, CEP 19062-336, inscrita no CNPJ sob o nº 25.092.825/0001-04.					
2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL					
Empreendimento denominado "Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal Essenza House & Gardn" a ser desenvolvido pela Devedora no imóvel localizado na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo.					
Nº DE MATRÍCULA	64.945 do Registro Geral		CARTÓRIO	2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Presidente Prudente/SP	
3. CONDIÇÃO DE EMISSÃO					
VALOR DO CRÉDITO EM 18 DE OUTUBRO DE 2019			R\$ 11.700.000,00 (onze milhões e setecentos mil reais)		
PRAZO	1149 DIAS	DATA INICIAL	18/10/2019	DATA FINAL	10/12/2022
FORMA DE PAGAMENTO					
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		IPCA - IBGE	FORMA DE REAJUSTE	Mensal	
ÍNDICE SUBSTITUTO		IGP - DI da Fundação Getúlio Vargas; o IPC da Fundação Getúlio Vargas; e o IPC da FIPE.			
4. GARANTIAS		1. Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários; 2. Hipoteca do Imóvel; 3. Aval dos Garantidores; e 4. Alienação das cotas da Devedora.			

ANEXO III

DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

Despesas Iniciais e Recorrentes

Custos Estimados Operação - Vivatti

Volume Estimado Emissão	R\$	11.700.000	Taxa	11,00% + IPCA	Letra utilizado
Referências (-)	R\$	-	Taxa colocação	11,00% + IPCA	
Custo A Vista (-)	R\$	213.049			PMT Máxima
Custo Recorrente (-)	R\$	222.824	All in	13,58% + IPCA	PMT Mínima
Reserva (+)	R\$	10.000			
Liquidação	R\$	11.274.128			
Prazo		37 meses			

Prestador	Descrição	Periodicidade	Valor Unitário	Valor a Vista	Valor Recorrente
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 1.440	R\$ 1.440	R\$ -
FREITAS LEITE	Assessoria Legal	FLAT	R\$ 35.000	R\$ 35.000	R\$ -
Bradesco	Tarifa Conta	MENSAL	R\$ 80	R\$ 80	R\$ 2.880
CETIP B3	Pré-Registro CR	FLAT	R\$ 15.231	R\$ 15.231	R\$ -
CETIP B3	Registro CR	FLAT	R\$ 273	R\$ 273	R\$ -
CETIP B3	Registro CCI	FLAT	R\$ 1.090	R\$ 1.090	R\$ -
CETIP B3	Carta de Titularidade	FLAT	R\$ 71	R\$ 71	R\$ -
CETIP B3 (*)	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 66	R\$ 66	R\$ 2.390
CETIP B3 (*)	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 44	R\$ 44	R\$ 1.591
CETIP B3	Modulo de Distribuição de Títulos (MDA)	FLAT	R\$ 136	R\$ 136	R\$ -
ISEC	Distribuição	FLAT	R\$ 25.000	R\$ 25.000	R\$ -
SLW	Agente Registrador	FLAT	R\$ 2.814	R\$ 2.814	R\$ -
SLW	Custódia	MENSAL	R\$ 1.125	R\$ 1.125	R\$ 40.518
SLW	Fiduciária	BIMESTRAL	R\$ 2.814	R\$ 2.814	R\$ 50.647
Bradesco	Escriuração	MENSAL	R\$ 380	R\$ 380	R\$ 13.680
ISEC	Emissão	FLAT	R\$ 98.584	R\$ 98.584	R\$ -
ISEC	Taxa de gestão	MENSAL	R\$ 2.832	R\$ 2.832	R\$ 101.940
FAPA	Originador CCB	FLAT	R\$ 23.000	R\$ 23.000	R\$ -
LINK	Contador	MENSAL	R\$ 110	R\$ 110	R\$ 3.960
BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 145	R\$ 145	R\$ 5.217
SLW	Implantação SLW	FLAT	R\$ 2.814	R\$ 2.814	R\$ -
TOTAL				213.049	222.824

(*) Custos Estimados

(*) Custos Estimados

As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

Despesas Extraordinárias

A - Despesas de Responsabilidade da DEVEDORA que serão arcadas com os recursos do Fundo de Despesas:

- 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 de CRI;

- (ii) remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo: (a) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3: R\$ 2.500,00, acrescida dos devidos impostos, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas mensais de R\$1.000,00 reajustadas pela variação acumulada do IPCA, acrescidas dos devidos impostos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos meses subsequentes;
- (iii) a remuneração do agente fiduciário dos CRI será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas bimestrais de R\$ 2.500,00 cada, acrescidas dos devidos impostos, reajustadas pela variação acumulada do IPCA, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos bimestres subsequentes até o resgate total dos CRI. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, que demande providências por parte do Agente Fiduciário em defesa dos interesses dos Titulares de CRI nos termos deste Termo, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão será devido adicionalmente, o valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, acrescidos dos devidos impostos e reajustados pela variação acumulada do IPCA. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;
- (iv) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
- (v) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
- (vi) honorários do assessor legal;
- (vii) despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;



- (viii) remuneração recorrente da Emitente, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriurador, se houverem.
- (ix) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 2.700,00 acrescida dos devidos impostos, atualizada pelo IPCA;
- (x) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Emitente à Securitizadora uma remuneração adicional 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 IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano;

B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as 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 assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (xi) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.