



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

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

19 FEV. 2020
2022841

MICROFILMAGEM

- na qualidade de cedente,

RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Rui Barbosa, nº 85, Zona 07, CEP 87020-090 inscrita no CNPJ sob o nº 34.719.796/0001-59, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Paraná ("JUCEPAR"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

- na qualidade de Intervenientes Anuentes,

ADEMIR SCOBIN GRIGOLI, brasileiro, casado sob regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, residente e domiciliado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Vaz Caminha0, nº 851 CEP 87.010-420, inscrito no CPF sob o nº 331.051.899-04, portador da cédula de identidade RG nº 1.406.045 SSP/PR ("Sr. Ademir");

LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Vaz Caminha0, nº 851 CEP 87.010-420, inscrito no CPF sob o nº 054.192.619-52, portador da cédula de identidade RG nº 9.186.570-0 SSP/PR ("Sr. Luís André"); e

EDIFICAÇÃO PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, constituída legalmente por seu contrato social devidamente arquivado na JUCEPAR, sob NIRE nº 41200284812, com sede e foro de Maringá/PR, na Av. Cerro Azul, nº 2507, Jardim Novo Horizonte inscrita no CNPJ nº 75.652.891/001-60 ("Edificação Projetos" e, quando mencionado em conjunto com o Sr. Ademir e o Sr. Luís André, simplesmente denominados "Intervenientes Anuentes")

na qualidade de agente de garantia,

SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Estados Unidos, nº 548, casa 01, 2º andar, Jardim América, CEP 01427-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.076.598/0001-63, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente de Garantia");

(A Cedente, a Interveniente Anuente e o Agente de Garantia, adiante denominados em conjunto como "Partes" ou, individual e indistintamente, "Parte").

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Cedente está desenvolvendo um empreendimento imobiliário, localizado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, denominado "*Condomínio Haus Garter*", na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964 ("Lei 4.591/64"), no imóvel objeto da matrícula nº 44.838, da 3ª Serventia Registral da Comarca de Maringá-PR ("Imóvel"), destinado a uso residencial, conforme registro nº R-03-44.838 realizado na referida matrícula em 18 de maio de 2018 ("Imóvel" e "Empreendimento Imobiliário", respectivamente);
- b) o Empreendimento Imobiliário é composto por 36 (trinta e seis) unidades autônomas, de uso residencial. ("Unidades") que são e serão comercializadas por meio de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra ("Contratos Imobiliários") celebrados entre seus respectivos adquirentes ("Devedores") e a Emissora;
- c) a Companhia emitiu Debêntures, no valor total de até R\$ 11.475.000,00 (onze milhões quatrocentos e setenta e cinco mil reais) para captar recursos para desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, conforme previsto na "*Escritura de Primeira Emissão Privada de Debênture não Conversível em Ações, da Espécie com Garantia Real, do Residencial Haus Garten SPE S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures");
- d) nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Companhia se obrigou a pagar em favor da **HECTARE I FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.081.563/0001-73 ("Debenturista"), o Valor Total da Emissão, acrescido da Atualização Monetária, da Remuneração; bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");
- e) em garantia do pagamento de todas as Obrigações Garantidas previstas na Escritura de Emissão de Debênture, serão constituídas as Garantias da Operação, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debênture; e
- f) isto posto, integram a presente operação ("Operação") os seguintes documentos: (i) a Escritura de Emissão de Debênture; (iii) o presente Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) o Contrato de Servicing; e (vi) o Contrato do Agente de Garantia ("Documentos da Operação").



RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas, observados os termos definidos.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Cedente, nesta data, cede fiduciariamente ao Agente de Garantia os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97, conforme descritos no Anexo I, na data base de 04 de fevereiro de 2020.

1.1.1. Estão excluídos dos Créditos Imobiliários os recursos decorrentes de Unidades permutadas, que estão descritas no Anexo II, ou cuja quitação se deu pela dação em pagamento de ativos diversos à pecúnia.

1.1.2. Fica desde já certo e ajustado que só poderão ser celebradas novas permutas ou dações em pagamento de Unidades após a anuência prévia e por escrito do Agente de Garantia.

1.1.3. As Partes acordam que a Cedente deverá disponibilizar ao Servicer todo o fluxo de recebíveis decorrentes da comercialização de ativos recebidos em dação em pagamento ou permuta pelas Unidades comercializadas.

1.2. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária, no que couber e não for contrário a algum dispositivo deste instrumento, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426, do Código Civil.

1.3. As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei 9.514/97 e demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam nesta data as características descritas na Escritura de Emissão de Debênture.

1.4. A partir da presente data os Créditos Imobiliários deverão ser depositados na Conta Corrente nº 6377-0, Agência 6613, do Banco Bradesco ("Conta Centralizadora"), de titularidade do Agente de Garantia.

1.4.1. A Cedente se obriga a cientificar os Devedores do Empreendimento a respeito da Cessão Fiduciária, na data de formalização do novo Contrato Imobiliário, devendo os boletos indicarem a Conta Centralizadora aos referidos Devedores como a conta de recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como conter a seguinte descrição: "*As parcelas devidas por sua Unidade foram cedidas fiduciariamente à SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.076.598/0001-63*";

1.4.2. Qualquer recebimento oriundo dos Créditos Cedidos Fiduciariamente diretamente pela Cedente será considerado recebido por ela na qualidade de fiel depositária dos Cessionários; e

1.4.3. A Cedente se compromete a liberar acesso ao Agente de Garantia para consulta de todas as contas bancárias que possua e venha a possuir em seu nome, desde que relativas ao Empreendimento Imobiliário.

1.4.4. Não obstante o quanto disposto na Cláusula 1.4.3., acima, caso a Cedente receba bens, móveis ou imóveis, dos Compradores como forma de pagamento total ou parcial dos valores devidos pela aquisição das Unidades, deverá a Cedente proceder à comercialização de referido bem, com o intuito de tornar líquido os valores dele decorrentes. Valores pagos por este meio deverão ser recebidos em benefício do Agente de Garantia, na Conta Centralizadora, mediante celebração do respectivo Termo de Cessão Fiduciária, conforme abaixo definido em 15 (quinze) dias contados do recebimento dos valores decorrentes da venda de referido bem.

1.5. Todas as movimentações da Conta Centralizadora serão realizadas pelo Agente de Garantia, na forma das cláusulas seguintes. Para tanto, a Cedente, neste ato e na melhor forma de direito, confere desde já ao Agente de Garantia, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como seu procurador, para que, em seu nome, movimente a Conta Centralizadora, destinando os recursos nela existentes conforme previsto neste Contrato e na Escritura de Emissão de Debênture, incluindo o direito de dar ordens para o débito de valores e transferência destes para outras contas correntes, mesmo sendo contas correntes que não sejam de titularidade da Cedente, na hipótese abaixo prevista.

1.5.1. Caso a Conta Centralizadora venha a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, bloqueio, entre outros, o Agente de Garantia poderá determinar à Cedente, que desde logo se obriga a acatar, que os recursos oriundos da arrecadação dos Créditos Imobiliários sejam direcionados para outra conta corrente, a ser oportunamente indicada.

1.5.1.1. Caso venha a ocorrer a hipótese prevista no item 1.5.1 acima, o Agente de Garantia continuará a ser credor fiduciário das referidas quantias e, sem prejuízo de outras obrigações decorrentes de sua atuação como credor fiduciário, o Agente de Garantia compromete-se a enviar, quinzenalmente, ou quando solicitados pela Cedente neste sentido, extratos atualizados da nova conta corrente, sendo certo que após sanados

os eventuais atos de apreensão judicial ou extrajudicial listados no item 1.5.1 acima, o respectivo Agente de Garantia deve transferir os valores depositados na nova conta corrente para a Conta Centralizadora, sem quaisquer deduções e retenções, excetuando-se eventuais deduções e/ou retenções fiscais que venha a ser obrigada a realizar, no prazo de até 02 (dois) dias úteis, sob pena de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, sobre os valores não repassados, além de atualização monetária pelo mesmo índice dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, tudo calculado *pro rata die*, se necessário.

1.6. A Cedente obriga-se, neste ato, a não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não o Agente de Garantia os Créditos Imobiliários, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade.

1.7. A Cedente desde já se obriga a praticar todos os atos e cooperar com o Agente de Garantia em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Imobiliários.

1.8. Sempre que forem celebrados novos Contratos Imobiliários, a Cedente obriga-se a acrescentar à garantia de Cessão Fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, até a liquidação total das Obrigações Garantidas, observadas as disposições pertinentes ao direcionamento, recebimento e excussão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente aqui previstas em relação à Cessão Fiduciária.

1.9. Não obstante os Créditos Imobiliários estarem vinculados à Cessão Fiduciária a partir da assinatura do Contrato Imobiliário, as Partes, se comprometem a celebrar a partir desta data, o Termo de Cessão Fiduciária ("Termo de Cessão Fiduciária"), nos termos do modelo constante do Anexo III deste Contrato, trimestralmente nos períodos compreendidos entre (i) fevereiro e abril, (ii) maio e julho, (iii) agosto e outubro, e (iv) novembro e janeiro, desde que haja novos Contratos Imobiliários a serem incluídos, sendo certo que, a critério do Agente de Garantia, os Termos de Cessão Fiduciária poderão ser celebrados com maior recorrência.

1.9.1. Na hipótese prevista no subitem 1.9. acima, a Cedente deverá averbar o Termo de Cessão Fiduciária em Cartório de Títulos e Documentos da sede das Partes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de sua assinatura.

1.9.2. Para os fins do disposto no item 1.9. acima e demais disposições relacionadas à cessão fiduciária, neste ato, a Cedente nomeia o Agente de Garantia, de forma irrevogável e irretratável, como seus procuradores, com poderes (i) para representar a Cedente "em causa própria", nos termos do artigo 685 do Código Civil, objetivando a inclusão da descrição dos novos Créditos Imobiliários e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, por meio da celebração de Termo de Cessão Fiduciária, em periodicidade trimestral; (ii) para tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da garantia constituída nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas não limitado a, representação da Cedente na assinatura e averbação dos Termos de Cessão Fiduciária e/ou de outros documentos exigidos para o aperfeiçoamento ou manutenção da presente cessão fiduciária, nos termos e condições previstos neste instrumento, e (iii) para tomar qualquer medida com relação à excussão da garantia aqui prevista, nos termos deste Contrato. A Cedente concorda em assinar e entregar ao Agente de Garantia uma procuração, de acordo com o modelo previsto no Anexo IV deste Contrato, bem como a qualquer sucessor devidamente constituído do Agente de Garantia, conforme necessário, para assegurar que tal sucessor tenha poderes para praticar os atos e deter os direitos e obrigações especificados no presente instrumento. O mandato outorgado ao Agente de Garantia, nos termos ora previstos, é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

1.10. O Agente de Garantia exercerá sobre os Créditos Imobiliários os poderes que lhes são assegurados pela legislação vigente (executando extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação à Cedente, para o adimplemento das Obrigações Garantidas.

1.11. Ao Agente de Garantia é atribuído o direito de:

- a) conservar e recuperar a posse dos Contratos Imobiliários, contra qualquer detentor, inclusive a própria Cedente;
- b) promover a intimação dos devedores inadimplentes enquanto durar a presente Cessão Fiduciária;



c) usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Créditos Imobiliários e exercer os demais direitos conferidos à Cedente nos Contratos Imobiliários; e

d) receber diretamente dos respectivos devedores os Créditos Imobiliários, observadas as regras previstas item 2.1.1, ficando ressalvado que qualquer recebimento deverá ser efetivado exclusivamente através de boleto bancário a crédito na conta prevista no item 1.4 deste Instrumento.

1.12. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários objeto da presente cessão fiduciária decorrem de pagamentos futuros, fica estabelecido que o Agente de Garantia poderá aplicar no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas a totalidade dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora, até a integral quitação das referidas Obrigações Garantidas, observado que responderá perante a Cedente, como depositário, pelo que utilizar além do valor devido.

1.13. A eventual execução parcial da garantia não afetará os termos, condições e proteções desta Cessão Fiduciária em benefício do Agente de Garantia, sendo que o presente instrumento permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

1.14. No âmbito do procedimento de execução da garantia objeto desta Cessão Fiduciária, a Cedente compromete-se a assegurar que a totalidade dos valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários sejam direcionados para a Conta Centralizadora, conforme previsto neste Contrato, observado o disposto na Cláusula 1.5.1. acima.

1.15. Cumpridas todas as Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Créditos Imobiliários será restituída automaticamente, e de pleno direito, pelos Cessionários à Cedente.

1.16. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta Cessão Fiduciária com as demais garantias ofertadas com relação às Obrigações Garantidas, se houver, podendo o Agente de Garantia executar ou excutir todas ou cada uma dessas garantias indiscriminadamente, para os fins de liquidar as Obrigações Garantidas. A excussão ou execução da Cessão Fiduciária independerá de qualquer providência preliminar por parte do Agente de Garantia, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

1.17. Na data em que as Obrigações Garantidas forem comprovadamente cumpridas de forma integral, nos termos da Quitação do Agente de Garantia, esta Cessão Fiduciária se

extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Créditos Imobiliários será imediatamente restituída à Cedente.

1.18. Quando do pagamento de todas as obrigações existentes perante ao Debenturista, assim como as despesas do Operação, nos termos da Quitação do Agente de Garantia, os Créditos Imobiliários serão liberados pelo Agente de Garantia, por conta e ordem do Debenturista, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo Debenturista, da Quitação do Agente de Garantia.

1.18.1. Após a emissão da Quitação do Agente de Garantia, o Agente de Garantia ficará obrigado, ainda, a transferir para a Conta Corrente nº 154.241-9, Agência 4340, Banco Sicoob de titularidade da Cedente ("Conta Autorizada da Cedente"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, todo e qualquer recurso remanescente na Conta Centralizadora, oriundo do pagamento dos Direitos Creditórios.

1.18.2. Realizado o repasse previsto no item 1.18.1, acima, novos eventuais recebimentos de recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser repassados à Conta Autorizada da Cedente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do seu efetivo recebimento.

1.18.3 A Conta Autorizada da Cedente poderá ser livremente movimentada pela Cedente, sem necessidade de qualquer interferência ou anuência do Agente de Garantia, ficando esclarecido que, por ser de exclusiva responsabilidade da Cedente o controle de tal conta, especialmente no que se refere à verificação de saldo credor ou devedor, créditos e débitos de quaisquer naturezas e emissões de cheques, documentos de ordens de crédito (DOC), transferências eletrônicas disponíveis (TED), ordens de pagamento ou autorização de transferência de recursos, fica o Agente de Garantia isento de toda e qualquer responsabilidade por eventuais devoluções de cheques por insuficiência de fundos na referida Conta Autorizada da Cedente, bem como pela recusa, em razão de insuficiência de fundos, do cumprimento de quaisquer outras ordens de transferências, débitos ou pagamentos, emissão de documentos de ordem de crédito ou ordens de pagamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada da seguinte forma:

- (i) Créditos Imobiliários: Caberá à Cedente a administração ordinária dos Créditos Imobiliários. As Partes concordam que o Agente de Garantia



contratará, às custas da Fiduciante, empresa especializada em monitoramento de tais serviços ("Servicer") em favor dos Cessionários.

2.1.1. Caso a Cedente descumpra quaisquer de suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários previstas no presente Contrato de Cessão Fiduciária ou no item 1.3., do Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos, a ser firmado com o Servicer ("Contrato de Servicer"), poderá ocorrer a transferência, respeitado o período de cura de 30 (trinta) dias, de toda a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários para o Servicer ou para o Agente de Garantia.

2.2. A administração dos Créditos Imobiliários observará as disposições dos respectivos Contratos Imobiliários e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, e, conforme o caso, a Lei 6.766/1979.

2.3. Fica certo e ajustado que, com anuência da Cedente, o Servicer deverá fornecer ao Agente de Garantia, sempre que solicitado e em até 02 (dois) Dias Úteis: **(i)** acesso a sistemas e bancos de dados pertinentes, **(ii)** informações sobre a aquisição das Unidades, o pagamento, o pré-pagamento e os distratos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; **(iii)** posição dos Devedores com parcelas inadimplentes, informando o número de dias de cada parcela não paga e o saldo atual, motivo do atraso e procedimento adotado de cobrança; e **(iv)** o fluxo futuro com juros atualizado esperado da carteira de Créditos Imobiliários, excluídos os pagamentos devidos por Devedores inadimplentes; **(v)** identificação dos Contratos Imobiliários.

2.3.1 A Cedente compromete-se a prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validamente apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários e o seu recebimento.

2.3.2. A Cedente responde pela veracidade das informações prestadas, de forma que o Agente de Garantia possa atender a qualquer demanda dos órgãos fiscalizadores, principalmente a CVM, na forma e nos prazos estabelecidos na legislação vigente.

2.4. Para a cessão de direitos e obrigações de qualquer dos Contratos Imobiliários, pelos devedores a terceiros, será necessária a prévia comunicação ao Agente de Garantia, devendo nesta hipótese a Cedente e/ou o Servicer encaminhar ao Agente de Garantia carta contendo as informações pertinentes à análise financeira do novo devedor do contrato imobiliário, atestando ser o novo devedor apto a assumir as obrigações financeiras

decorrentes do contrato imobiliário cuja cessão de obrigações e direitos se pretende realizar.

2.5. Na hipótese de quitação de qualquer dos Contratos Imobiliários cujo respectivo crédito esteja sob a titularidade do Agente de Garantia, esta deverá ser informada pela Cedente a esse respeito e, uma vez informada pela Cedente, o Agente de Garantia deverá emitir termo de quitação dos respectivos Créditos Imobiliários nos moldes fornecidos e enviá-lo à Cedente, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data em que recebeu a informação acerca da quitação.

2.6. Para o fim específico de administração dos Créditos Imobiliários pelo Servicer, o valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora ao longo do mês imediatamente anterior, e o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários serão apurados e enviados pelo Servicer ao Agente de Garantia mensalmente, até o 10º (décimo) dia de cada mês ("Datas de Apuração") observado que a Cedente compromete-se a prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários. Caso não seja possível verificar o saldo dos Créditos Imobiliários em decorrência de atraso ou omissão, por parte da Fiduciante, no envio de informações necessárias ao cálculo dos indicadores, fica prorrogada a Data de Apuração, para o 2º (segundo) dia útil após o recebimento, pelo Servicer, de todas as informações necessárias à devida apuração do saldo dos Créditos Imobiliários.

2.6.1. Independentemente do quanto previsto no subitem 2.6, acima, para fins de controle e monitoramento dos Créditos Imobiliários, o Servicer apurará e enviará ao Agente de Garantia, semanalmente, o valor dos Créditos Imobiliários depositados pelos devedores na Conta Centralizadora ao longo do mês vigente.

2.6.2. A Cedente se compromete a informar ao Agente de Garantia e ao Servicer, nas Datas de Apuração, eventuais pagamentos de Créditos Imobiliários recebidos em qualquer das contas bancárias mantidas sob sua titularidade.

2.6.3. Obriga-se a Cedente a transferir para a Conta Centralizadora, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis do seu efetivo recebimento ("Prazo de Repasse"), todo e qualquer recurso que venham a receber diretamente dos Devedores e que deveriam ter sido depositados na Conta Centralizadora.

2.6.3.1. Na hipótese prevista no subitem 2.6.3. acima, os valores referentes aos Créditos Imobiliários recebidos diretamente pela Cedente serão considerados de titularidade do Agente de Garantia, não integrando o



patrimônio da Cedente, sendo estas consideradas meras detentoras de tais valores.

2.6.4. O não cumprimento da obrigação pactuada no item 2.6.3, acima obriga a Cedente a pagar multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesse item, incluindo o pagamento destes encargos. Até a devida transferência para a Conta Centralizadora, a Cedente será fiel depositária dos valores ora mencionados.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

3.1. As Partes estabelecem que o Agente de Garantia será responsável pela guarda da via do presente Contrato.

3.2. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES E OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

4.1. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes, que:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- b) este Contrato de Cessão Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

- d) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações nele estabelecidas não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade, ou (ii) de qualquer norma legal ou regulamentar a que as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas, ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, ou qualquer bem ou direito de propriedade estejam sujeitos;
- e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;
- f) não se encontram, tampouco seus representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária, em estado de necessidade e/ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária e/ou quaisquer contratos e /ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- i) os representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão Fiduciária; e
- j) a cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e o Agente de Garantia.
- 4.2. A Cedente declara ainda, individualmente, que:
- a) não se encontra impedida de realizar a Cessão Fiduciária, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários, nos termos dos contratos imobiliários;



- b) os contratos imobiliários foram/serão celebrados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- c) responsabiliza-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários; e
- d) os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento do a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, o seu direito em celebrar esse Contrato de Cessão Fiduciária.

4.3. As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima sejam alteradas, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato de Cessão Fiduciária, da Escritura de Emissão de Debênture, e dos demais Documentos da Operação ora previstos e/ou que venham a ser celebrados, a comunicar ao Agente de Garantia e as outras Partes imediatamente.

4.4. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, a Cedente obriga-se a:

- a) responder por toda e qualquer demanda relacionada às Unidades ou ao Empreendimento, sejam elas promovidas pelos devedores, pelo poder público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo ao Agente de Garantia quaisquer responsabilidades nesse sentido, a qual, caso seja intimada a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcida em todos os custos e despesas relacionados;
- b) caso qualquer Cláusula dos contratos imobiliários venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo devedor, a Cedente fica obrigada a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que a Cedente deverá observar o disposto no item (h) abaixo, bem como defender e manter indene o Agente de Garantia, caso venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada do Agente de Garantia do polo passivo de tais ações.
- c) disponibilizar ao Agente de Garantia, em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações, salvo em caso de solicitação de autoridade judicial

ou administrativa, hipótese em que deverão ser disponibilizados com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência com relação ao final do prazo estabelecido pela respectiva autoridade;

- d) comunicar imediatamente ao Agente de Garantia a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações deste Contrato de Cessão Fiduciária;
- e) enviar ao Agente de Garantia ou a quem este indicar cópias físicas ou digitais da totalidade dos Contratos Imobiliários, bem como cópia dos documentos dos respectivos Devedores;
- f) as Partes desde já declaram e acordam que no caso de distrato com devolução de valores dos Contratos Imobiliários, em nenhuma hipótese o Agente de Garantia estará obrigado a efetuar qualquer devolução de valores em benefício dos Devedores, tendo em vista que (i) a Fiduciante se mantiver obrigada a garantir a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, durante toda a operação; e (ii) a Fiduciante se mantiveram na posição contratual de vendedora, fiduciante e/ou desenvolvedora do Empreendimento. Ainda, a Fiduciante se obriga a ressarcir integralmente o Cessionário caso seja necessário dispendar quaisquer recursos em razão de distrato com devolução de valores, caso tal valor não esteja contido na Multa Indenizatória;
- g) realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica das Unidades, observados os Contratos Imobiliários, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse do Empreendimento e das Unidades, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível.

CLÁUSULA QUINTA – DAS NOTIFICAÇÕES

5.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento, com aviso de recebimento, nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária.

(a) se para a Cedente:

RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.,

Rua Rui Barbosa, nº 85, Zona 07



Maringá/PR, CEP 87020-090

At.: Luís André Grigoli

Telefone: (44) 3224-6072 / (44) 99944-5012

Correio eletrônico: luisandre@scobinengenharia.com.br

(b) se para o Agente de Garantia:

SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.

Rua Estados Unidos, nº 548, Casa 01, Jardim América

São Paulo – SP, CEP 01.427-000

At.: Fabiana Xavier

Telefone: (11) 3849 - 7766

Correio eletrônico: financeiro@securitasag.com.br

(c) se para a Interveniente Anuente:

ADEMIR SCOBIN GRIGOLI

Rua Vaz Caminha0, nº 851 CEP 87.010-420

Maringá/PR

At.: Ademir Scobin Grigoli

Telefone: (44) 3224-6072 / (44) 99944-5012

Correio eletrônico: luisandre@scobinengenharia.com.br

LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI

Rua Vaz Caminha0, nº 851 CEP 87.010-420

Maringá/PR

At.: Luís André Grigoli

Telefone: (44) 3224-6072 / (44) 99944-5012

Correio eletrônico: luisandre@scobinengenharia.com.br

EDIFICAÇÃO PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA

Av. Cerro Azul, nº 2507, Jardim Novo Horizonte, CEP 87010-055

Maringá/PR

At.: Luís André Grigoli

Telefone: (44) 3224-6072 / (44) 99944-5012

Correio eletrônico: luisandre@scobinengenharia.com.br

5.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão Fiduciária. Os originais dos documentos enviados

por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

CLÁUSULA SEXTA – DA TUTELA ESPECÍFICA

6.1. As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo específico justificadamente indicado na referida notificação, de forma a possibilitar o cumprimento da obrigação pela Parte prejudicada, sempre contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio da tutela específica a que se refere o artigo 497 do o Código de Processo Civil, além de ressarcimento de danos morais e patrimoniais.

6.2. Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 300 e seus parágrafos, combinado com o artigo 301, do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.

6.2.1. As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 5.2, acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO AGENTE DE GARANTIA

7.1. As partes concordam que o Agente de Garantia realizará a gestão das Garantias da Operação, conforme deveres e obrigações estabelecidos no presente instrumento e contrato firmado entre a Devedora e o Agente de Garantia nesta data.

7.2. São deveres do Agente de Garantia:

a) realizar as movimentações de contas necessárias para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;



- b) acompanhar a prestação das informações periódicas pelo Servicer e/ou pela Cedente e alertar o Debenturista, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento referente às Garantias da Operação;
- c) realizar/coordenar a excussão das Garantias da Operação no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas;
- d) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com o Debenturista; e
- e) proteger os direitos e interesses do Debenturista, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e deverá ser encaminhada para registro no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, nos termos do item 3.4 acima.

8.1.1. Caso sejam realizadas quaisquer alterações ao presente Contrato de Cessão Fiduciária que não gerem qualquer obrigação ou ônus para a Cedente, especialmente referente à Cessão Fiduciária.

8.3. Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado na Conta Autorizada da Cedente ou na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

8.4. As Partes celebram este Contrato de Cessão Fiduciária em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, observadas as Condições Precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debênture, 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.

8.5. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O fato de uma das Partes deixar de exigir o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a este Contrato de Cessão Fiduciária ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade deste Contrato de Cessão Fiduciária.

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

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

8.9. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão Fiduciária, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

8.10. Para os fins deste Contrato de Cessão Fiduciária, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA NONA – ARBITRAGEM

9.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão Fiduciária.

9.1.1. A constituição, a validade e interpretação deste Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

9.2. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato de Cessão Fiduciária será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 22 de setembro de 1996 ("Lei 9.307/96").

9.2.1. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem Empresarial - Brasil - Camarb ("Câmara"), cujo regulamento ("Regulamento") as Partes adotam e declaram conhecer.

9.2.2. As especificações dispostas neste Contrato de Cessão Fiduciária têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

9.2.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Contrato de Cessão Fiduciária. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

9.2.4. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

9.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

9.2.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo - SP e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

9.2.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

9.2.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

9.2.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

9.2.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato de Cessão Fiduciária, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

9.2.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

9.2.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

9.2.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Contrato de Cessão Fiduciária por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Contrato de Cessão Fiduciária, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.



E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão Fiduciária em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo-SP, 04 de fevereiro 2020.

(assinaturas nas páginas seguintes. o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

40. TABELIONATO DE NOTAS
Jose Carlos Fratti
Tabelião
Av XV. de Novembro, 506 - Centro
Fone: (44) 3028-5451 - Maringá-PR

#FUNARPEN - SELLO DIGITAL
lccEtG . crwnl . cl-bCh - X8WEI . 34Pjv
#Consulte esse selo em:
#http://funarpen.com.br

#RECONHECO e dou fe'a(s) firma(s) de:
#3eAR1Uu01-ADEMIR SCOBIN GRIGOLI.....
#3eAR1Uu01-LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI.....
#por SEMELHANÇA: face a impossibilidade
do signatario comparecer na Serventia.
#(Art. 733 paragrafo 3º do CNCJ/PR)

Em testemunho da verdade.
MARINGÁ, 07 de fevereiro de 2020

029-MARILZA OLIVEIRA DE ALMEIDA
SUBSTITUTA

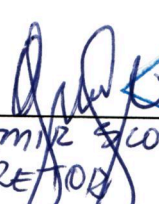


(Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras avenças, celebrado em 04 de fevereiro de 2019)

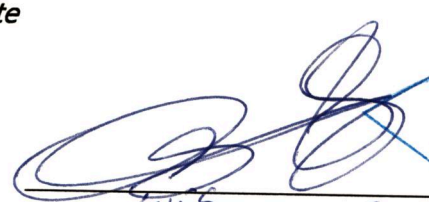


RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.

Cedente


Nome: ADEMIR SCOBIN GRIGOLI
Cargo: DIRETOR

4º TABELIONATO DE NOTAS


Nome: LUIS ANDRÉ GOMES GRIGOLI
Cargo: DIRETOR

4º TABELIONATO DE NOTAS

SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.

Agente de Garantia


Nome: Marcus Castro
Cargo: Dirutor

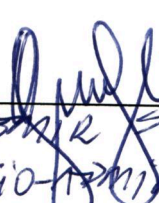


RG: 33.541.806-5
CPF: 349.960.078-18

Nome: _____
Cargo: _____

EDIFICAÇÃO PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA

Interveniente Anuente


Nome: ADEMIR SCOBIN GRIGOLI
Cargo: SÓCIO-ADMINISTRADOR

4º TABELIONATO DE NOTAS


Nome: LUIS ANDRÉ GOMES GRIGOLI
Cargo: SÓCIO-ADMINISTRADOR

4º TABELIONATO DE NOTAS





(Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras avenças, celebrado em 04 de fevereiro de 2019)

ADEMIR SCOBIN GRIGOLI

Interveniente Anuente



[Handwritten signature of Ademir Scobin Grigoli]

4º. TABELIONATO DE NOTAS
Jose Carlos Fratti
Tabelião
Av. XV. de Novembro, 506 - Centro
Fone: (44) 3029-5451 - Maringá-PR

FUNARPEN - SELLO DIGITAL
CcEtG, eacmI, WbYCh - X8YEI, 2YR33
Consulte esse selo em:
<http://funarpen.com.br>

RECONHECO e dou fe'a(s) firma(s) de:
[3eAREduX]-ADEMIR SCOBIN GRIGOLI.....
[3eARk2eX]-LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI.....
por SEMELHANÇA; face a impossibilidade
do signatario comparecer na Serventia.
(Art. 733 paragrafo 3º do CC/PR)

Em testemunho da verdade,
MARINGÁ, 07 de Fevereiro de 2020

[Handwritten signature]
027 MARILZA OLIVEIRA DE ALMEIDA
SUBSTITUTA

LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI

Interveniente Anuente



[Handwritten signature of Luís André Gomes Grigoli]



Testemunhas:

[Handwritten signature]
Nome: *LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI*
RG: *9.186.573-4*
CPF: *054.192.969-00*

[Handwritten signature]
Nome: *BEAN FELIX DA SILVA*
RG: *12.435.359-9*
CPF: *088.848.599-99*

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - MARINGÁ - PR
Hélio Baiardi de Oliveira - Agente Delegado
Av. XV de Novembro, 331 (44) 3029-9453

PROTOCOLADO E REGISTRADO
LIVRO B - DIGITALIZADO
Nº 510.177
Maringá-PR, 17 de fevereiro de 2020.

Funrejus	8,67
Distribuidor	9,14
Funarpen	1,17
Microfilme	0,57
ISS	3,94
FADEP	9,84
Total R\$	230,19
VRG	1.020,00

Alexandre Xavier Cavalcante
Esc. Juramentado

Selo Digital-ItwPt.ox6KE.IVAMX, Controle: Pth25.RMpRf
Valide o Selo Digital em <http://www.funarpen.com.br>





REG. TÍT. DOC. MARINGÁ
ANEXO

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Unidade	Data do contrato	Mutuário	CPF	Valor a receber
601	17/09/18	Gefferson Basso Furtado	007.563.799-54	619.934,54
701	25/09/18	Fabio Vieira de Miranda	005.838.509-60	684.694,20
702	25/09/18	Andre Oliveira Dias	007.683.829-39	666.710,52
802	05/10/18	Marco Aurélio de Menezes Gonçalves	025.450.349-75	637.239,91
1401	25/09/18	Rodrigo Lopes Pereira	031.232.669-66	687.766,64
1801	03/10/18	Diogo Gaedke	051.288.959-71	747.572,44
501	19/10/18	Fabio Jose de Souza Castro	005.616.959-03	584.641,96
1301	26/10/18	Gustavo Bendlin Evarini	061.605.639-71	617.322,84
1402	31/10/18	Emilio Conchao	308.835.129-04	694.298,98
1601	13/10/18	Felipe Spirandelli Martinhao	073.544.829-94	655.847,54
201	16/11/18	Marillac Aparecida Martins de Amorim Andrade	539.799.909-15	636.505,12
101	05/05/18	Hugo Dalmaso Meneghin	846.892.858-53	583.419,66
801	30/10/18	Angelina Leonardo Gomes	015.366.269-70	691.344,78
902	30/10/18	Angelina Leonardo Gomes	015.366.269-70	708.936,58
301	22/03/19	Nathan Sgaravato Soares	061.015.069-32	643.761,37
401	22/03/19	Bruno Busquini Novello	041.040.749-69	640.553,02
1002	26/03/19	Claudinei Aparecido da Silva	164.485.068-02	630.584,20
1502	21/02/19	Eduardo Gonçalves dos Santos	044.650.519-64	535.347,80
302	22/04/19	Andre Lawall Casagrande	311.668.518-50	632.000,00
502	05/04/19	Ana Paula Mazzocut	030.386.759-03	490.000,00
1602	03/05/19	Forte Inga Holding de Participações Ltda	30.745.838/0001-75	672.369,47



ANEXO II

RELAÇÃO DE UNIDADES PERMUTADAS

Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2022841

Unidades Permutadas
901
1001
1101
1201
1501
1701

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'uc', 'SP', 'ge', and others.



REG. TÍT. DOC. MARINGÁ
ANEXO

ANEXO III

TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

Número [·] Ano [·]:

- na qualidade de cedente fiduciante,

RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Rui Barbosa, nº 85, Zona 07, CEP 87020-090 inscrita no CNPJ sob o nº 34.719.796/0001-59, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Paraná ("**JUCEPAR**"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Cedente**");

- na qualidade de Intervenientes Anuentes,

ADEMIR SCOBIN GRIGOLI, brasileiro, casado sob regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, residente e domiciliado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Vaz Caminha0, nº 851 CEP 87.010-420, inscrito no CPF sob o nº 331.051.899-04, portador da cédula de identidade RG nº 1.406.045 SSP/PR ("**Sr. Ademir**");

LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Vaz Caminha0, nº 851 CEP 87.010-420, inscrito no CPF sob o nº 054.192.619-52, portador da cédula de identidade RG nº 9.186.570-0 SSP/PR ("**Sr. Luís André**"); e

EDIFICAÇÃO PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, constituída legalmente por seu contrato social devidamente arquivado na ("**JUCEPAR**"), sob NIRE nº 41200284812, com sede e foro de Maringá/PR, na Av. Cerro Azul, nº 2507, Jardim Novo Horizonte inscrita no CNPJ nº 75.652.891/001-60 ("**Edificação Projetos e**, quando mencionado em conjunto com, Sr. Ademir, e Sr. Luís André, simplesmente denominados "**Intervenientes Anuentes**")

- na qualidade de agente de garantia,

SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Estados Unidos, nº 548, casa 01, 2º andar, Jardim América, CEP 01427-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.076.598/0001-63, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Agente de Garantia**");

(A Fiduciante, a Interveniente Anuente e o Agente de Garantia, adiante denominados em conjunto como "**Partes**" ou, individual e indistintamente, "**Parte**")



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) em 04 de fevereiro de 2020 foi celebrado entre as Partes o "Instrumento Particular de de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária").
- b) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante cedeu fiduciariamente ao Agente de Garantia os Créditos Imobiliários que viessem a ser constituídos após a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária em razão da formalização de novos Contratos Imobiliários decorrentes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição a Contratos Imobiliários distratados, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debênture) ("Créditos Imobiliários"), mediante a formalização, assinatura e registro deste instrumento em cartório de títulos e documentos;
- c) a Cedente formalizou venda de Unidades do Empreendimento (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) por meio de e deseja ceder fiduciariamente aos Fiduciários os respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão); e
- d) o Agente de Garantia deseja receber os Créditos Cedidos Fiduciariamente em garantia.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Termo de Cessão Fiduciária, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

I – DA CESSÃO DE NOVOS CRÉDITOS:

- 1.1. Diante das considerações acima expostas, serve o presente Termo de Cessão Fiduciária Número [01/2018] ("Termo de Cessão Fiduciária") para formalizar a cessão fiduciária e transferir a titularidade fiduciária sobre os Créditos Imobiliários, que passarão a fazer parte integrante das Garantias da Operação (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debênture).
- 1.2. A Cedente compromete a entregar 1 (uma) via de cada um dos respectivos Contratos Imobiliários ao Agente de Garantia na data da assinatura deste instrumento.
- 1.3. A Cedente obriga, ainda, a realizar, às suas expensas, o registro deste Termo de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que deverá ser comprovado em até 2 (dois) Dias Úteis dos registros.
- 1.4. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas no Contrato de Cessão Fiduciária que não tenham sido expressamente modificadas por este



REG. TÍT. DOC. MARINGÁ
ANEXO

Termo, as quais são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

1.5. *As Partes resolvem aplicar aos Créditos Imobiliários os mesmos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.*

1.6. *Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos no presente Termo terão o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária.*

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.

04 de fevereiro de 2020.

(Página de assinaturas do Termo de Cessão Fiduciária celebrado em 04 de fevereiro de 2020)

RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.

Cedente

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

EDIFICAÇÃO PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA

Interveniente Anuente

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ADEMIR SCOBIN GRIGOLI

Interveniente Anuente

LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI

Interveniente Anuente



SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.
Agente de Garantia

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

ANEXO AO TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

Número [•] Ano [•]

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Unidade	Data do Contrato	Nome do Cliente	CPF / CNPJ	Saldo Devedor
---------	---------------------	--------------------	---------------	------------------

CONSOLIDAÇÃO DA DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Unidade	Data do Contrato	Nome do Cliente	CPF / CNPJ	Saldo Devedor
---------	---------------------	--------------------	---------------	------------------





RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Rui Barbosa, nº 85, Zona 07, CEP 87020-090 inscrita no CNPJ sob o nº 34.719.796/0001-59, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Paraná ("**JUCEPAR**"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Outorgante**"), constitui e nomeia como seu bastante procurador **SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Estados Unidos, nº 548, casa 01, 2º andar, Jardim América, CEP 01427-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.076.598/0001-63 ("**Outorgada**"), em conformidade e nos estritos termos e condições estabelecidos no "*Instrumento Particular De Cessão Fiduciária De Créditos Em Garantia E Outras Avenças*", celebrado em 04 de fevereiro de 2020, entre o Outorgante e a Outorgada, dentre outras partes, conforme aditado de tempos em tempos ("**Contrato de Cessão Fiduciária**"), irrevogável e irretratavelmente, conferindo-lhe poderes para praticar todos e quaisquer atos necessários ou desejáveis em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária, com o fim de preservar e executar os direitos da Outorgada, nos termos do referido instrumento, mediante o inadimplemento das Obrigações Garantidas ou de qualquer obrigação prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo poderes para:

- (a) praticar todos os atos e celebrar todos os documentos, incluindo aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária, que sejam necessários para a formalização e manutenção da cessão fiduciária em garantia sobre os Direitos Creditórios, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, ou sejam exigidos nos termos da legislação aplicável;
- (b) com o fim de assegurar o cumprimento dos poderes conferidos neste instrumento, representar o Outorgante perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer repartição ou autoridade governamental brasileira, nas esferas Federal, Estadual e Municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, as Juntas Comerciais, a Secretaria da Receita Federal e qualquer autoridade ambiental, bem como os Registros de Títulos e Documentos nos quais o Contrato de Cessão Fiduciária ou qualquer aditamento dele deva ser registrado;
- (c) exercer toda e qualquer ação em nome do Outorgante necessária para executar extrajudicialmente o Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo (i) dispor, coletar, receber, apropriar-se, retirar, transferir e/ou entregar os Direitos Creditórios, os direitos a eles relacionados e/ou qualquer parte deles, ou de outra maneira alienar e entregar os Direitos Creditórios, os direitos a eles relacionados e/ou qualquer parte deles, de acordo com o Contrato de Cessão, e aplicar os recursos assim recebidos para o pagamento do saldo devedor das Obrigações Garantidas, sendo a Outorgada neste ato investidos em todos os poderes incidentais necessários para tanto; e (ii) celebrar todo e qualquer documento em nome do Outorgante, para assegurar a adequada execução da garantia constituída sob o Contrato de Cessão Fiduciária e o exercício dos poderes ora conferidos, inclusive contratos e acordos referentes à alienação ou transferência dos Direitos Creditórios;

- (d) assinar quaisquer documentos ou realizar quaisquer atos que possam ser necessários para o mais completo e integral cumprimento dos poderes conferidos por este instrumento, incluindo qualquer ordem de transferência (como uma Transferência Eletrônica Disponível – TED); e
- (e) destituir e nomear os administradores da Devedora.

Termos iniciados em letra maiúscula usados, mas não definidos no presente instrumento terão os significados a eles atribuídos ou incorporados por referência no Contrato de Cessão.

Os poderes ora conferidos se somam aos poderes outorgados pelo Outorgante à Outorgada, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ou qualquer outro documento, e não cancelam ou revogam nenhum desses poderes.

A Outorgada poderá, a seu exclusivo critério, substabelecer, no todo ou em parte, quaisquer dos poderes que lhe são conferidos por meio deste instrumento, nas condições nas quais julgue apropriadas, inclusive para qualquer terceiro, Cessionário dos créditos decorrentes das Obrigações Garantidas.

A Outorgada responderá pelos excessos de poderes comprovadamente praticados por si e/ou por seus prepostos, conforme determinado por sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva, proferida por autoridade competente.

Esta procuração é outorgada em relação ao Contrato de Cessão e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, e será irrevogável, válida e eficaz, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

Esta procuração reger-se-á por e será interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2020.

RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

