
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Celebrado entre

COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
na qualidade de Cedente

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
na qualidade de Cessionária

JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.
ANA MARIA BAETA VALADARES GONTIJO.
JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO
ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Intervenientes



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO I - PARTES

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas,

COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, conj. 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social;

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18., neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A., pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, lojas 18 a 34, salas 10 a 18 / 28 a 36, Centro Comercial, Casa Blanca, Asa Sul, CEP 70377-400, inscrita no CNPJ sob o nº 06.056.990/0001-66, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, sala 17, Asa Sul, CEP 70377-400, inscrita no CNPJ sob o nº 02.766.836/0001-27, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

ANA MARIA BAETA VALADARES GONTIJO, brasileira, empresária, casada sob regime de separação de bens, portadora da Cédula de Identidade RG nº 132.530 DPF/DF, inscrita no CPF sob o nº 855.154.341-53, residente e domiciliada na Cidade de Brasília, no Distrito Federal, na SHIS QI 5, Chácara 42, Setor de Habitações Individuais Sul, CEP 71600-560; e

JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO, brasileiro, empresário, casado sob regime de separação de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 169.847 DPF/DF, inscrito no CPF sob o nº 001.997.021-87, residente e domiciliado na Cidade de Brasília, no Distrito Federal, na SHIS QI 5, Chácara 42, Setor de Habitações Individuais Sul, CEP 71600-560.

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto na Cláusula 8.9.

"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante"	A instituição custodiante indicada no Termo de Securitização.
"Alienação Fiduciária"	A alienação fiduciária sobre os Equipamentos, de propriedade da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Atrium"	A Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A. , qualificada no

	preâmbulo deste instrumento.
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos deste instrumento.
“Avalistas”	A Sra. Ana Maria Baeta Valadares Gontijo e o Sr. José Celso Valadares Gontijo , qualificados no preâmbulo do presente instrumento, quando mencionados em conjunto.
“B3”	A “B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTM” , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“CCB” ou “Cédula”	A Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1, emitida pela Devedora em favor da Cedente.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida pela Cessionária, nos termos da Escritura de Emissão, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
“Cedente” ou “CHP”	A Companhia Hipotecária Piratini - CHP , qualificada no preâmbulo do presente instrumento.
“Cessionária” ou “Cyrela”	A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações , qualificada no preâmbulo do presente instrumento.
“Condições Precedentes”	São as Condições para o Primeiro Desembolso e as Condições para Demais Desembolsos (conforme definidas na CCB), quando mencionadas em conjunto.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Cessionária, de nº 3381-8, mantida na agência nº 912 do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), ou, se após a celebração do Contrato de Cessão BRCS, a conta corrente de titularidade da Securitizadora, integrante do patrimônio separado dos CRI e cujos dados serão oportunamente informados à Devedora, mediante notificação a ser enviada pela Cessionária e pela Securitizadora.
“Conta da Devedora”	A conta corrente de titularidade da Devedora, de nº 4575-1, mantida na agência nº 0002, OP 001, da Caixa Econômica Federal (Banco nº 104), de livre movimentação, e para a qual serão destinados (i) os recursos do Valor de Principal (conforme definido na CCB), após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes; (ii) eventuais sobejos a que a Devedora faça jus, nos termos da CCB; e, posteriormente (iii) os recursos oriundos dos Repasses PJ os quais serão liberados à Devedora, eis que não compõem os Direitos Creditórios Itapôa.
“Contrato de Alienação Fiduciária”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Móveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Cessionária, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a Alienação Fiduciária sobre os Equipamentos

	da obra do Empreendimento Destinatário
“Contrato de Cessão BRCS”	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> a ser celebrado entre a Cessionária, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, por meio do qual os Créditos Imobiliários e as Garantias serão cedidos para a Securitizadora.
“Contrato de Cessão Cyrela”	O presente instrumento.
“Contratos de Cessão”	O Contrato de Cessão Cyrela e o Contrato de Cessão BRCS, quando mencionados em conjunto.
“Contrato de Cessão Fiduciária”	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios Itapoã e das Contas Vinculadas de Direitos Creditórios (conforme definidas na CCB), a Atrium, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios Atrium, e a Cessionária, na qualidade de fiduciária.
“Contrato de Distribuição”	<i>O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos CRI</i> a ser celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder.
“Coordenador Líder”	A instituição financeira indicada no Termo de Securitização e contratada nos termos do Contrato de Distribuição para coordenar a distribuição Oferta Restrita.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pelo Financiador, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários, lastreados nos Créditos Imobiliários, a serem emitidos pela Securitizadora.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Devedora”	A José Celso Gontijo Engenharia S.A. , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Direitos Creditórios”	São os Direitos Creditórios Atrium e os Direitos Creditórios Itapoã

	(conforme definidos na CCB), quando mencionados em conjunto.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) a CCB; (ii) os Contratos de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o(s) boletim(ins) de subscrição dos CRI; e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com Termo de Securitização.
“Empreendimento Destinatário”	O empreendimento imobiliário identificado na CCB, e para o qual os recursos captados pela Devedora com a CCB serão direcionados. O Empreendimento Destinatário é dividido em “condomínios”, sendo certo que cada um desses condomínios tem (ou terá, conforme o caso) seu respectivo Contrato de Financiamento CEF (conforme definidos na CCB).
“Equipamentos”	São os equipamentos, de titularidade da Devedora, sendo-lhe assegurada a posse e uso nas obras do Empreendimento Destinatário, salvo em caso de eventual execução da referida garantia, conforme identificados no anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, alienados fiduciariamente à Cessionária.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Cessionária, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.
“Garantias”	São: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Cessão Fiduciária; e (iv) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidores”	A Atrium e os Avalistas, quando mencionados em conjunto.
“Lei nº 6.404”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Lei nº 10.931”	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	(i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Oferta Restrita”	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.

“Operação”	A presente operação estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Partes Relacionadas”	(i) com relação a uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei nº 6.404: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e (iii) com relação a determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Primeira Tranche”	Os recursos equivalentes a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), os quais serão pagos pela Cessionária à Cedente em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.4. e seguintes.
“Securizadora”	A Brazil Realty Companhia Securizadora de Créditos Imobiliários , constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 12º Andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 07.119.838/0001-48.
“Segunda Tranche”	Os recursos equivalentes a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), os quais serão pagos pela Cessionária à Cedente em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.4. e seguintes.
“Terceira Tranche”	Os recursos equivalentes a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), os quais serão pagos pela Cessionária à Cedente em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.4. e seguintes.
“Termo de Securitização”	O <i>Termo de Securitização</i> dos CRI a ser celebrado nos termos da Lei 9.514, entre a Securizadora e o Agente Fiduciário.
“Valor da Cessão”	O valor devido pela Cessionária à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários (correspondente à somatória da Primeira Tranche, da Segunda Tranche e da Terceira Tranche), no âmbito do presente instrumento e nos termos da Cláusula Segunda.

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) a Devedora emitiu a CCB, em favor da CHP, por meio da qual esta concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, e cujos recursos serão destinados à construção do Empreendimento Destinatário;
- (B) para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias estabelecidas na cláusula quinta da CCB;
- (C) a CHP cede à Cyrela os Créditos Imobiliários, por meio da celebração deste instrumento.

(A) a Cyrela emitirá a CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente os cederá para a Securitizadora por meio da celebração do Contrato de Cessão BRCS;

(D) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários aos CRI, por meio do Termo de Securitização, os quais serão objeto de Oferta Restrita, contando com a intermediação do Coordenador Líder, por meio do Contrato de Distribuição;

(E) as Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

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

Resolvem celebrar o presente instrumento, que será regido pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis:

SEÇÃO IV - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Objeto. O presente instrumento tem por objeto, no contexto da Operação, a cessão onerosa, nesta data, pela Cedente à Cessionária, de forma irrevogável e irretroatável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual será utilizado para desembolso da CCB, observados os termos e condições previstos neste instrumento.

1.1.1. A cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários será realizada a título oneroso, nos termos da Cláusula Segunda, sem qualquer coobrigação, responsabilidade ou solidariedade da Cedente.

1.1.2. O objeto deste instrumento inclui a transferência para a Cessionária de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito da CCB inerentes exclusivamente aos Créditos Imobiliários, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias, conforme o caso.

1.1.3. A transferência dos Créditos Imobiliários é formalizada por meio deste instrumento.

1.2. Valor dos Créditos Imobiliários. Na presente data, o valor dos Créditos Imobiliários corresponde a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

1.3. Cessão dos Créditos Imobiliários. Por meio deste instrumento, a Cedente cede e transfere à Cessionária, nesta data, a totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o previsto neste instrumento, na CCB e nos demais Documentos da Operação.

1.3.1. A cessão dos Créditos Imobiliários aqui contratada é final, irretroatável e irrevogável, implicando, nos termos dos artigos 286 e seguintes do Código Civil a transferência para a Cessionária, em caráter definitivo, da plena titularidade dos Créditos Imobiliários, inclusive respectivos pagamentos, juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como todos os direitos, privilégios e acessórios, presentes ou futuros, relacionados aos Créditos Imobiliários, observado o disposto na cláusula 8.3. da CCB e na Cláusula 6.1.

1.4. Anuência da Devedora. A Devedora, na qualidade de emissora da CCB e devedora dos Créditos Imobiliários e os Garantidores: (i) declaram-se cientes da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições aqui previstos, em especial com as disposições da Cláusula Segunda, nada tendo a opor, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Cessionária, nos termos do artigo 290 do Código Civil; (ii) obriga-se, a Devedora, a efetuar o pagamento dos valores devidos sob e de acordo com a CCB, na Conta Centralizadora, dispensando, neste ato, o envio de notificação, pela Cessionária, com indicação da conta de sua titularidade para realização dos pagamentos decorrentes da CCB; e (iii) entendem que a presente cessão está inserida no contexto de operação estruturada do mercado de capitais e, nesse sentido, a manutenção da existência, validade e eficácia da CCB, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação, sendo que a pontual liquidação, pela Securitizadora, das obrigações a serem assumidas perante os titulares dos CRI encontrar-se-ão vinculadas ao cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, de todas as suas respectivas obrigações assumidas na CCB e nos demais Documentos da Operação.

1.4.1. Não obstante as responsabilidades assumidas pela Cedente na CCB, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931 e pelos regulamentos dos sistemas de negociação de valores mobiliários e demais regras estabelecidas pela CVM, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Devedora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

1.5. Declarações. A Devedora declara e garante para todos os fins de direito, na qualidade de emissora da CCB que, nesta data: (i) os Créditos Imobiliários e a CCB são existentes, válidos e exigíveis, na medida em que a CCB foi emitida na forma da legislação aplicável; e (ii) foram cumpridos todos os requisitos e formalidades legais para a sua validade e exequibilidade, nos termos da legislação aplicável, responsabilizando-se a Devedora pela sua origem e autenticidade perante a Cessionária, caso esta venha a ser prejudicada por eventual inexatidão da declaração acima prestada.

1.5.1. Os Garantidores: (i) declaram conhecer os termos da CCB, deste instrumento e de todos os demais Documentos da Operação, com os quais estão de acordo; e (ii) comprometem-se a: (a) com eles cumprir; e (b) não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nos Documentos da Operação.

1.5.2. A Cedente, a Devedora e os Garantidores se obrigam a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas razoáveis que se fizerem necessárias para fazer a cessão dos Créditos Imobiliários sempre boa, firme e valiosa.

1.5.3. A Devedora se responsabiliza por e/ou se compromete a, dentre outros, adotar tempestivamente todas as medidas necessárias a garantir a validade, exigibilidade, exequibilidade e regular liquidação financeira da CCB e dos Créditos Imobiliários.

1.6. Custódia dos Demais Documentos da Operação. A Cessionária será responsável pela guarda de 1 (uma) via física: (i) da CCB; (ii) deste instrumento; e (iii) dos instrumentos próprios de constituição das Garantias.

1.7. Escopo da Cessão. A cessão prevista neste instrumento destina-se a viabilizar à Operação, de modo os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora serão vinculados à CCI e, posteriormente, quando da celebração do Contrato de Cessão BRCS, aos CRI, até que se verifique o integral cumprimento das obrigações deles decorrentes.

1.8. Exigências da CVM, B3 e ANBIMA. Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.7., a Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM, a B3 e/ou a ANBIMA comprovadamente realizarem eventuais exigências ou solicitações relacionadas à Emissão dos CRI, a Cedente e/ou a Devedora

ficarão, conforme o caso, responsáveis, juntamente com a Cessionária, por sanar os eventuais vícios existentes, na respectiva esfera de competência e sem solidariedade entre si, no prazo concedido pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA, observadas eventuais prorrogações ou interrupções, conforme venha a ser solicitadas pela Securitizadora.

CLÁUSULA SEGUNDA - FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

2.1. Pagamento do Valor da Cessão. Será devido pela Cessionária à Cedente, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários realizada nesta data, o valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), do qual serão descontados os valores referentes às despesas da Operação, bem como demais custos, todos previstos na CCB, observado o disposto nas Cláusulas 2.2. a 2.4.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto acima, será devida à Cedente, em razão dos serviços por ela prestados na Operação, a remuneração adicional no valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), a qual será de responsabilidade da Cessionária.

2.2. Condições Precedentes para o Pagamento do Valor da Cessão. Sem prejuízo da efetiva cessão dos Créditos Imobiliários realizada nesta data, o pagamento do Valor da Cessão somente será realizado após cumprimento das Condições Precedentes estipuladas na CCB, observadas as Cláusulas 2.4. e seguintes.

2.3. Razão Determinante. A Devedora, a Cedente e a Cessionária reconhecem que a emissão da CCB e a presente cessão onerosa da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do preâmbulo, têm por razão determinante a Operação.

2.4. Forma de Pagamento. O pagamento do Valor da Cessão será realizado em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED, pela Cessionária à Cedente, em três tranches, conforme determinado na CCB e observado o disposto nesta Cláusula.

2.4.1. O valor correspondente à Primeira Tranche, será pago pela Cessionária à Cedente nos termos da Cláusula 2.4., após a comprovação do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes para Primeiro Desembolso.

2.4.1.1. Nos termos da CCB, a Cedente utilizará os recursos da Primeira Tranche para realizar o Primeiro Desembolso (conforme definido na CCB), sendo certo que, se os recursos da Primeira Tranche forem disponibilizados à Cedente (i) até às 15hs, o Primeiro Desembolso aqui mencionado será realizado à Devedora, pela Cedente, no mesmo Dia Útil em que recebeu os recursos; ou (ii) após às 15hs, o Primeiro Desembolso aqui mencionado será realizado à Devedora, pela Cedente, no Dia Útil seguinte ao dia em que a Cedente recebeu os recursos.

2.4.2. Os pagamentos da Segunda Tranche e da Terceira Tranche serão realizados pela Cessionária diretamente à Devedora, por conta e ordem da Cedente, nos termos da CCB, mediante a comprovação do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para Demais Desembolsos, incluindo os registros do Contrato de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos competentes cartórios de registro de títulos e documentos. Esses pagamentos serão realizados de acordo com os termos dispostos na CCB a esse respeito.

2.4.3. Sobre o Valor da Cessão não caberá qualquer remuneração ou qualquer tipo de correção a partir da presente data até o efetivo desembolso dos recursos para a Devedora.

2.5. Transferência de Recursos e/ou Créditos Imobiliários. Quaisquer transferências de recursos e/ou Créditos Imobiliários da Cessionária à Cedente e/ou à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Cessionária líquidas de tributos, observado o disposto na CCB, incluindo seus rendimentos líquidos de tributos na Conta da Devedora, ressalvados à Cessionária os benefícios fiscais

desses rendimentos.

CLÁUSULA TERCEIRA - DESTINAÇÃO E VINCULAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB terão a destinação determinada na cláusula segunda da referida Cédula.

3.2. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, as Garantias, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão, após a celebração do Contrato de Cessão BRCS, expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora, dos Garantidores, da Cedente e/ou da Cessionária até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Crédito Imobiliários, as Garantias e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

- (i) constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o patrimônio separado dos CRI, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do patrimônio separado dos CRI constituído no âmbito do Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando, os custos da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário;
- (iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
- (v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização; e
- (vi) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados, conforme disposição a ser prevista no Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

4.1. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos na CCB e/ou neste instrumento, a Devedora e os Garantidores ratificam, conforme aplicável, todas as obrigações, declarações e garantias prestadas em todos os Documentos da Operação em que figura como parte, e se obriga a:

- (i) dar ciência, por escrito, e fazer com que seus representantes legalmente constituídos, e os representantes legais dos Garantidores cumpram e façam cumprir todos os termos e condições dos Documentos da Operação;
- (ii) informar ao credor da CCB imediatamente quando da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos na CCB, bem como apresentar cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial, recebida por eles, relacionada aos Eventos de Vencimento Antecipado ou informações a respeito da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado previsto na CCB;
- (iii) manter o credor da CCB informado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento

de qualquer ato ou fato que possa afetar a existência, a validade, a eficácia e a exequibilidade da CCB, deste instrumento, de qualquer uma das Garantias;

- (iv) (a) adotar todas as providências para manter válidas e eficazes as declarações contidas na Cláusula Quinta; e (b) informar o credor da CCB, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento, sobre qualquer ato ou fato que possa afetar a correção de qualquer das referidas declarações;
- (v) fornecer ao credor da CCB, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de solicitação, todos os dados, informações e/ou documentos relativos à CCB, a este instrumento e/ou os demais Documentos da Operação, bem como demais documentos e informações necessários ao cumprimento das obrigações a serem assumidas perante os titulares dos CRI, após a Emissão, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora, conforme o caso, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;
- (vi) comunicar o credor da CCB, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento, acerca de qualquer negócio jurídico ou medida que, sob seu conhecimento, possa afetar, materialmente, o cumprimento de qualquer de suas obrigações na CCB, nas Garantias e/ou neste instrumento;
- (vii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei nº 6.404 e com as regras da CVM;
- (viii) manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;
- (ix) após a Emissão, participar das assembleias de titulares dos CRI sempre que assim solicitado pela Securitizadora;
- (x) realizar e pagar todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização dos negócios jurídicos avençados nos Documentos da Operação; e
- (xi) reembolsar a Cessionária pelas despesas ou custas eventualmente incorridas, no prazo estipulado para tanto na CCB, desde que devidamente comprovadas, nas hipóteses previstas neste instrumento e/ou na CCB.

4.2. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste instrumento, a Cessionária obriga-se a:

- (i) cobrar e receber o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora;
- (ii) efetuar todas as formalizações necessárias à completa regularização da emissão dos CRI e constituição das Garantias, exclusivamente no que lhe couber, quando assim exigido neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação;
- (iii) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na CCB, apurando e informando à Devedora os valores por ela devido no âmbito da CCB e deste instrumento; e
- (iv) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título da indenização ou relacionados às Garantias, deles dando quitação, conforme aplicável.

CLÁUSULA QUINTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

22 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento em CÓPIA
sob o nº 0004358848 em 29/08/2019.

5.1. São razões determinantes deste instrumento e demais Documentos da Operação as declarações prestadas a seguir pela Cedente:

- (i) não se encontra impedida de realizar a cessão dos Créditos Imobiliários, o que inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas;
- (ii) é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento, de acordo com a legislação aplicável;
- (iii) a celebração deste instrumento e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
- (iv) os signatários do presente instrumento têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
- (v) a CCB e os Créditos Imobiliários existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil, de forma que não configuram fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou ainda fraude falimentar;
- (vi) o Valor da Cessão acordado entre as Partes, na forma deste instrumento, representa o valor econômico da totalidade dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais da CCB, e no contexto da Operação;
- (vii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente instrumento ou de realizar a cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, na forma aqui prevista;
- (viii) a celebração deste instrumento e demais Documentos da Operação não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Cedente seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Cedente, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (ix) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Cedente, de suas obrigações nos termos deste instrumento;
- (x) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal pela Cedente, que possa vir a afetar a capacidade da Cedente de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (xi) as demonstrações financeiras da Cedente representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Cedente na referida data e para o respectivo período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data acima mencionada não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Cedente;
- (xii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessários ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase tempestiva de renovação, conforme a legislação aplicável;

- (xiii) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Cedente em prejuízo da Cessionária;
- (xiv) está ciente da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições deste Contrato e da CCB;
- (xv) está ciente e concorda que não poderá compensar quaisquer outros créditos ou débitos que detenha ou venha a deter contra ou em favor da Devedora, dos Garantidores e/ou da Cessionária com os Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária; e
- (xvi) a CCB e os Créditos Imobiliários representam obrigações existentes nos termos contratados e, ainda, e são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer Ônus que possam obstar a cessão dos Créditos Imobiliários e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados aos Créditos Imobiliários.

5.2. São razões determinantes deste instrumento e demais Documentos da Operação as declarações a seguir da Cessionária:

- (i) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) a celebração deste instrumento e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
- (iii) os signatários do presente instrumento têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) até a data de assinatura do presente instrumento, sua situação econômica, financeira e patrimonial não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
- (v) a celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer: (a) contrato ou negócio jurídico de que sejam parte, ou a que estejam vinculadas, a Cessionária e suas Partes Relacionadas, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas; (b) norma a que quaisquer das pessoas do item anterior, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; e (c) de qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete qualquer das pessoas do item (a), acima, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;
- (vi) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições CCB, deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os eventos que podem resultar em vencimento antecipado da CCB, caso em que os Créditos Imobiliários se tornarão exigíveis perante a Devedora;
- (vii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Cessionária de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste instrumento;
- (viii) aprovou a estrutura jurídica da Operação, ressalvando-se que até a presente data, as Condições Precedentes listadas na CCB não foram integralmente atendidas; e

- (ix) avaliou por si, com meios próprios, as Garantias e não se baseou em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação aos cadastros da Devedora e/ou à formalização jurídica dos Documentos da Operação.

5.3. As Partes obrigam-se a: (i) manter, em melhores esforços, as declarações prestadas no âmbito desta Cláusula Quinta verdadeiras até a integral quitação das Obrigações Garantidas ou, após a Emissão, o resgate dos CRI e do pagamento integral de todos os valores devidos a seus titulares, conforme previsto no Termo de Securitização; e (ii) comunicar à outra Parte em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento caso qualquer de suas declarações deixe de refletir a realidade, inclusive por motivo que a torne incorreta, inverídica, insuficiente e/ou inconsistente, com a descrição, se for o caso, da solução adotada.

CLÁUSULA SEXTA – INDENIZAÇÃO

6.1. A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a CHP, a Cessionária e, após a celebração do Contrato de Cessão BRCS, a Securitizadora, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos que venha a sofrer em decorrência, diretamente, do descumprimento, pela Devedora ou por qualquer dos Garantidores, de qualquer obrigação oriunda da CCB, deste instrumento, inclusive com relação à cessão dos Créditos Imobiliários para fins da Operação, dos instrumentos próprios de constituição das Garantias, bem como de eventual discussão judicial e/ou extrajudicial da Operação e/ou que envolva a constituição, validade e/ou exigibilidade de qualquer das Garantias.

6.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cessionária e/ou qualquer de suas Partes Relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora ou aos Garantidores, a Devedora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pelo credor da CCB, como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade diretamente relacionada à Operação, desde que devidamente comprovados.

6.1.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 6.1., abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela CHP, pela Cessionária e pela Securitizadora (após a celebração do Contrato de Cessão BRCS), seus sucessores na representação do patrimônio separado dos CRI, bem como por suas Partes Relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes da CCB, deste instrumento e/ou dos instrumentos próprios de constituição das Garantias.

6.2. A Devedora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta Cláusula Sexta no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pelo credor da CCB e/ou Parte Relacionada indenizável, conforme o caso, desde que acompanhados com a efetiva comprovação da ocorrência dos danos em razão de descumprimento contratual e/ou da inadimplência por parte da Devedora e/ou dos Garantidores e dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula Sexta.

6.3. Exceto em caso de culpa ou dolo, a Cedente, em nenhuma hipótese será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos as demandas ou processos judiciais relacionadas à presente cessão, aos Créditos Imobiliários, CCB ou, ainda, à constituição das Garantias, sendo certo que tal ausência de responsabilidade da Cedente deverá ser informada pela Securitizadora em seus eventuais materiais de oferta a investidores, ficando também convencionado que a Cessionária, e posteriormente, a Securitizadora, deverão conduzir as defesas relativas a essas demandas ou processos, substituindo a Cedente no caso das ações terem sido intentadas contra esta.

6.4. Caso, de forma injustificada, a Cessionária descumpra as obrigações assumidas na cláusula 6.3., bem como, caso ocorram custas processuais ou prestações de garantias, decorrentes de condenações judiciais e extrajudiciais de qualquer natureza, transitadas em julgado e, em especial, as promovidas pela Devedora, caberá a Cessionária a obrigação de arcar com todos os ressarcimentos, indenizações, custos e despesas,

inclusive honorários advocatícios de sucumbência e dos advogados que forem contratados em nome da Cedente.

6.5. As estipulações de indenização aqui previstas deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA – REGISTRO EM CARTÓRIO

7.1. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados em cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da sede da Devedora, por ela e às suas expensas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura. A Devedora deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Cessionária do respectivo instrumento registrado, em até 1 (um) Dia Útil contado do fim do prazo aqui estipulado.

7.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.1., e das hipóteses de vencimento antecipado da CCB, caso a Devedora, ao término do prazo acordado, ainda não tenha apresentado evidência do referido registro, poderá a Cessionária, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Devedora, nos termos da CCB.

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta,
Porto Alegre, RS,
CEP 90.560-002,
At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi
Telefone: (51) 3515-6201
E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.

Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, salas 10 a 16 / 28 a 34, Centro Comercial Casa Blanca
Asa Sul, Brasília/DF
CEP 70377-400
At.: Carlos Eduardo Quilici Gurgulino de Souza
Telefone: (61) 3345-9000
E-mail: juridico@jcgontijo.com.br

ANA MARIA BAETA VALADARES GONTIJO

JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO

SHIS QI 5, Chácara 42
Setor de Habitações Individuais Sul, Brasília/DF
CEP 71600-560
At.: José Celso Valadares Gontijo
Telefone: (61) 3345-9000
E-mail: juridico@jcgontijo.com.br

ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Q SHCS EQS 114/115, nº 41, conjunto A, bloco 1, sala 17

Asa Sul, Brasília/DF

CEP 70377-400

At.: Carlos Eduardo Quilici Gurgulino de Souza

Telefone: (61) 3345-9000

E-mail: juridico@jcgontijo.com.br

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Rua do Rocio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte

Vila Olímpia, São Paulo/SP

CEP 04552-000

At.: Paulo Gonçalves

Telefone: (11) 4502.3614

E-mail: operacoes.estruturadas@cyrela.com.br

8.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento", expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

8.2.1. Para os fins da Cláusula 8.2., será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

8.3. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

8.4. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

8.5. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

8.5.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.5.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas. Quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

8.6. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem

renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

8.7. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

8.8. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

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

8.10. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

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

8.10.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes desde já concordam em realizar eventuais aditamentos a este instrumento e aos demais Documentos da Operação, eventualmente necessários

à Emissão dos CRI, sempre quando tais alterações não afetem, negativamente, as condições econômicas e financeiras assumidas pela Devedora nesta Operação.

8.10.3. As Partes concordam que, após a celebração do Contrato de Cessão BRCS, o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro ou de digitação; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI, desde que, em qualquer caso acima, tal alteração não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares dos CRI.

8.10.4. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez formalizado o Contrato de Cessão BRCS, a assinatura da CHP, cedente dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Cessionária, pela Securitizadora e pela Devedora, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Cedente, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

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

8.12. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

8.13. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

8.14. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

8.15. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

8.16. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 6 (seis) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 15 de agosto de 2019.

[O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinaturas]

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento em CÓPIA
sob o nº 0004358848 em 29/08/2019.

(Página de Assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, celebrado entre a Companhia Hipotecária Piratini - CHP, José Celso Gontijo Engenharia S.A., Atrium Empreendimentos Imobiliários, Ana Maria Baeta Valadares Gontijo, José Celso Valadares Gontijo e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)



JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome: JCGontijo Engenharia S.A.
Cargo: Carlos Eduardo Quilici Gurgulino de Souza
Diretor Presidente



ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome: Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A.
Cargo: Carlos Eduardo Quilici Gurgulino de Souza
Diretor Presidente



JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO.



ANA MARIA BAETA VALADARES GONTIJO.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento em Cópia
sob o nº 0004358848 em 29/08/2019.

Carlos

[Signature]
19

(Página de Assinaturas 2/3 do Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, celebrado entre a Companhia Hipotecária Piratini - CHP, José Celso Gontijo Engenharia S.A., Atrium Empreendimentos Imobiliários, Ana Maria Baeta Valadares Gontijo, José Celso Valadares Gontijo e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

20º Tabelião
visto

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

Nome: Monica Miuki Fujii
Cargo: Procuradora

Nome:
Cargo:

2º notário
Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep: 04534-013 - fone: 11-378-1836
ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) MONICA MIUKI FUJII, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 28 de agosto de 2019.
Em Teste da verdade. Cód. [-1231319209561032598300]

DANIELA CRISTINA ARAUJO OLIVEIRA - Escrevente Autorizada (Qtde 1: total 80000)
Selo(s): Selo(s): 1 Ato: C1AB-0055158
O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade



20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado documento em CÓPIA
sob o nº 0004358848 em 29/08/2019.

Handwritten signature in blue ink.

(Página de Assinaturas 3/3 do Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, celebrado entre a Companhia Hipotecária Piratini - CHP, José Celso Gontijo Engenharia S.A., Atrium Empreendimentos Imobiliários, Ana Maria Baeta Valadares Gontijo, José Celso Valadares Gontijo e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

Paulo E. Gontijo 9.º TAB. *Michelberg* 9.º TAB.

CYRELA/BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

1. *Luciana Dias Cruvinel*

Nome: **Luciana Dias Cruvinel**
CPF nº: RG: 1.889.524 SSP/DF
CPF: 968.998.081-53

2. _____

Nome:
CPF nº:



TJDFT2019
0220143658HXK

2º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOC.
CRS 504 BL A Lojas 07/08 - Asa Sul
Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900
Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado hoje em Títulos e Documentos, protocolado e registrado sob o nº 0004338848, livro e folha BEB44-148 em 19/08/2019
Ficou arquivado documento ORIGINAL
(Selo Digital: TJDFT20190220143658HXK
Para consultar o selo, acesse www.tjdft.jus.br.

José Jorge Quirino de Souza

José Jorge Quirino de Souza
Escrevente Autorizado