

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

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

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social (“Cedente”);

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Cessionária” ou “Securitizadora”);

na qualidade de interveniente anuente,

TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 704 C, Jardim Paiquere, CEP: 13270-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.284.539/0001-97 (“Devedora” ou “Terrazzo”);

e, ainda, na qualidade de fiadores,



VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 701 C, Jardim Paiquere, CEP: 13271-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.678.163/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Vifran”);

MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Avenida Don Nery, nº 480, Sala 01, Vera Cruz, CEP: 13.271-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.299.720/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Madreal”),

FRANZESE HOLDING LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 701, Jardim Paiquere, CEP: 13271-565, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.460.890/0001-70, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Franzeze Holding”);

SALVADOR RODRIGUES FRANZESE, brasileiro, divorciado, nascido em 13 de abril de 1952, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.940.376-x, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 733.598.748-20, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Oswaldo Cruz, nº 195, Ed. Infinito, apto. 61, Centro, CEP: 13276-230 (“Salvador”);

THAIS CAMARGO FRANZESE, brasileira, divorciada, nascida em 06 de maio de 1980, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 25.027.756-6, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 221.160.838-85, residente e domiciliada na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Heles Pinheiro, s/n, Lote 04, Quadra G, Jardim Paiquere, CEP: 13271-555 (“Thais”);

ANTÔNIO CARLOS MADIA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. Ângela, abaixo qualificada, nascido em 05 de setembro de 1949, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.386.698-0, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 068.353.098-49, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rodovia Visconde de Porto Seguro, nº 4569, Casa 193, Res. Ipê Dourado, Sítio Recreio dos Cafezais, CEP: 13278-327 (“Antônio”);

ÂNGELA SCIVITTARO MADIA, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com o Sr. Antonio, nascida em 28 de setembro de 1953, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.593.184, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 158.707.758-25, residente e domiciliada na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rodovia Visconde de Porto Seguro, nº 4569, Casa 193, Res. Ipê Dourado, Sítio Recreio dos Cafezais, CEP: 13278-327 (“Ângela”);

LAÉRCIO CARLOS MADIA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Cláudia, abaixo qualificada, nascido em 11 de abril de 1962, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.985.562-8, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 035.890.958-90, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Paiquere, nº 165, Casa 11, Condomínio Monte Carlo, Jardim Paiquere, CEP: 13271-600 (“Laércio”);

CLÁUDIA REGIANE TROMBETTA MADIA, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Laércio, portadora da Cédula de Identidade RG nº 16.568.792-7, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 079.581.828-99, residente e domiciliada na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Paiquere, nº 165, Casa 11, Condomínio Monte Carlo, Jardim Paiquere, CEP: 13271-600 (“Cláudia”);

MARCOS ANTÔNIO MADIA, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Andrea, abaixo qualificada, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.941.548-8, expedido pela SPP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 051.652.218-30, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Ângelo Capellato, nº 64. Apto. 51, Bela Vista, CEP: 13276-050 (“Marcos”);

ANDREA DE FÁTIMA ZAMBOTI MADIA, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Marcos, portadora da Cédula de Identidade RG nº 22.674.697-5, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 154.929.048-76, residente e domiciliada na Rua Ângelo Capellato, nº 64. Apto. 51, Bela Vista, Valinhos/SP, CEP: 13276-050 (“Andrea”, em conjunto com a Vifran, a Madreal, a Franzese Holding, o Sr. Salvador, Sra. Thais, Sr. Antônio, Sra. Ângela, Sr. Laércio, Sra. Cláudia e o Sr. Marcos, os “Fiadores”).

Cedente, Cessionária, Devedora e Fiadores, em conjunto denominados “Partes” e, individual e indistintamente denominadas “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

a) em 20 de julho de 2020, a Devedora emitiu, em favor da Cedente, a Cédula de Crédito Bancário nº 41500712-7, no valor de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais) (“Valor do Principal”) e prazo de vencimento de 72 (setenta e dois) meses (“CCB”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei nº 10.931/04”), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário Terrazzo Residenzaie, identificado comercialmente como “Signature” (“Empreendimento Imobiliário”), localizado na Cidade



de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Glicério, nº 1620, esquina com a Rua José Betti, Lote 1-A, Quadra B, Loteamento Paiquerê, objeto da matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos/SP (“Imóvel”);

b) a CCB contou com o aval dos Fiadores (“Aval”);

c) a Cedente é a única credora e legítima titular dos créditos imobiliários decorrentes da CCB, emitida pela Devedora em favor da Cedente (“Créditos Imobiliários”) e pretende cedê-los à Cessionária, ao passo que esta tem interesse em adquiri-los;

d) em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), além do Aval e da Fiança, prevista na cláusula 6.4 a seguir, serão constituídas, em favor da Cessionária, as seguintes garantias:

- (i) (a) a cessão fiduciária da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes (a) da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário comercializadas até a presente data e formalizadas por meio de cada “*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças*” entre a Devedora e os promitentes adquirentes (“Adquirentes” e “Contratos Imobiliários”, respectivamente); e (b) a promessa de cessão dos créditos decorrentes da alienação das (i) unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário, indicadas no Anexo II da CCB, ainda não comercializadas (“Unidades Autônomas em Estoque”) e (ii) das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Imobiliário, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato (“Créditos Cedidos Fiduciariamente” e “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, respectivamente), a ser constituída nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”);
- (ii) a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora (“Quotas” e “Alienação Fiduciária Quotas”, respectivamente”), de titularidade da Vifran e da Madreal, a ser constituída nos termos do “*Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária Quotas”);
- (iii) (a) a alienação fiduciária sobre o Imóvel, incluindo as Unidades Autônomas em Estoque todas as suas acessões e benfeitorias e as futuras unidades autônomas já comercializadas, por meio dos Contratos Imobiliários, que se encontram livres de quaisquer ônus, dívidas ou litígios (“Alienação Fiduciária Imóvel”); e (b) a promessa de alienação fiduciária sobre unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Imobiliário vendidas e devidamente transferidas a terceiros, que venham a ser objeto da liberação prevista na cláusula 7.1.6 da CCB (“Promessa de Alienação Fiduciária”), a ser constituída nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis”);
- (iv) a alienação fiduciária de um terreno, objeto da Matrícula nº 36.310 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valinhos/SP, localizado no Sítio Pinheiro, Bairro Paiquerê, Zona Urbana da Comarca de Valinhos, Estado de São Paulo, Lote 1B, com área de 6.013,78m² (“Terreno”) que se encontra livre de quaisquer ônus, dívidas ou litígios (“Alienação Fiduciária Terreno” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária Imóvel, as “Alienações”





Fiduciárias”), a ser constituída nos termos do “*Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária Terreno”); e

- (v) Um fundo de reserva, no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado (abaixo definida) mediante a retenção do referido montante do valor do Primeiro Desembolso da CCB;
- e) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 (“Instrução CVM 414”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- f) a Cessionária emitirá 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, integral, sem garantia real, na forma prevista na Lei 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários (“CCI”), por meio da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, sob Forma Escritural*” a ser celebrada, nesta data (“Escritura de Emissão de CCI”) e, ato contínuo, vinculará os Créditos Imobiliários representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”), conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a ser celebrado, nesta data, entre a Cessionária e a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário” e “Termo de Securitização”), respectivamente;
- g) os CRI serão objeto de oferta pública e serão distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09” e “Oferta Restrita”, respectivamente), estando, portanto, a Oferta Restrita automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
- h) o pagamento e a liberação do Valor da Cessão (conforme definido abaixo) estão condicionados ao recebimento pela Securitizadora dos respectivos valores decorrentes da integralização dos CRI, a serem pagos pelos adquirentes dos CRI, além da verificação das demais Condições Precedentes;
- i) diante da presente cessão de créditos, o Valor do Principal, líquido das retenções previstas na CCB, será desembolsado pela Cessionária diretamente à Devedora, de acordo com os termos e condições tratados neste instrumento, na CCB e nos demais Documentos da Operação;
- j) considera-se Obrigações Garantidas (i) a obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Emissão, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorrida para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes da CCB, deste Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”);
- k) serão considerados “Documentos da Operação”: (i) a CCB; (ii) este Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis; (v) o Contrato de Alienação

Fiduciária Terreno; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária Quotas; (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (viii) o “*Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Monitoramento*”, formalizado, nesta data, entre a Securitizadora, a OGI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.879.876/0001-00 (“Agente de Verificação”) e a Devedora (“Contrato de Monitoramento”); (ix) o Termo de Securitização; (x) o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 8ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora S.A.*”, por meio do qual a Securitizadora contratou a Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-1 (“Coordenador Líder”) para realizar a distribuição pública, com esforços restritos de colocação, junto a investidores profissionais, dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 (“Contrato de Distribuição”); e (xii) todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, as quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou Agente de Verificação analisado isoladamente;

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

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

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO



1.1. Cessão de Créditos. O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, nesta data, em caráter irrevogável e irretroatável, pela Cedente à Cessionária, dos Créditos Imobiliários, descritos no Anexo I, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, com a transferência de todos os direitos previstos na CCB e neste Contrato de Cessão (“Cessão”).

1.2. A Cedente não assume qualquer coobrigação, e não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da Emitente em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela correta formalização, existência e validade da CCB.

1.3. A cessão dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes especificamente aos Créditos Imobiliários.

1.4. A Cedente se obriga a: (i) fazer a presente cessão sempre boa, firme e valiosa, de acordo com os seus termos e condições, inclusive perante a Devedora, adotando, em nome da Cessionária, quando necessário, todas as medidas para tanto; (ii) não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários; e (iii) encaminhar à Cessionária, em até 05 (cinco) Dias Úteis, ou prazo inferior se assim exigido por lei ou ato administrativo, contados da data do

recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente as obrigações da Devedora dos Créditos Imobiliários.

1.5. As Partes estabelecem que a Cedente entregará a documentação completa à Cessionária, que ficará responsável pela guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam, constituem, amparam e representam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários, incluindo no que se refere à formalização de toda e qualquer garantia relacionada aos mesmos.

1.6. Para fins do disposto neste Contrato de Cessão, entende-se como “Dia(s) Útil(eis)” todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DA CCB

2.1. Formalização da Transferência da CCB: A transferência da CCB é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e do termo de endosso constante do verso da via negociável da CCB.

2.2. Emissão dos CRI e Pagamento dos Créditos Imobiliários: A presente cessão destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI, serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes (“Operação”).

2.3. As Partes reconhecem que, para a consecução da Operação, é essencial que os Créditos Imobiliários não sofram qualquer modificação em suas características, conforme estabelecidas na CCB e neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir na presente cessão e, conseqüentemente, no lastro dos CRI.

2.4. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão realizados por meio da conta corrente n.º 1846-5, agência n.º 2028, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cessionária (“Conta do Patrimônio Separado”), observados os procedimentos previstos na CCB. Os pagamentos recebidos em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data da liquidação integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como aos valores existentes, a qualquer tempo, na Conta do Patrimônio Separado, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB e suas Garantias:

- a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
- b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral dos CRI;
- c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos de sua administração;
- d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;



[Handwritten signatures]

- e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Cessionária, em nenhuma hipótese, por mais privilegiados que sejam;
- f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados; e
- g) tendo em vista as características próprias do regime fiduciário, os Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária não serão considerados como ativo da Cessionária em eventual pedido de Recuperação Judicial, devendo, portanto, permanecer segregado do patrimônio da Cessionária, até o pagamento integral da totalidade dos CRI.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA CESSÃO

3.1. Valor da Cessão. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente o valor total de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais) (“Valor da Cessão”), em 02 (duas) parcelas, sendo:

(i) A primeira parcela no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em até 02 (dois) Dias Úteis contados do atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeiro Desembolso, previstas na cláusula 2.2 da CCB (“Data do Primeiro Desembolso” e “Primeiro Desembolso”, respectivamente); e

(ii) A segunda parcela no valor de R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais), em 120 (cento e vinte) dias contados da Data do Primeiro Desembolso, desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Segundo Desembolso, previstas na cláusula 2.3 da CCB (“Data do Segundo Desembolso” e “Segundo Desembolso”, respectivamente).

3.1.1. Os pagamentos previstos nas alíneas (i) e (ii) da cláusula 3.1 acima se encontram condicionados ao recebimento pela Securitizadora dos respectivos valores decorrentes da integralização dos CRI, a serem pagos pelos adquirentes dos CRI.

3.1.2. Na hipótese de atraso na liberação à Devedora dos recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado, para a execução das obras do Empreendimento Imobiliário, de modo que ainda existam recursos disponíveis para liberação na referida conta, a Securitizadora poderá postergar, a seu exclusivo critério, o prazo para o desembolso previsto na alínea (ii) da cláusula 3.1 acima.

3.2. O pagamento do Valor da Cessão será realizado pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente diretamente à Devedora, por meio da retenção dos respectivos recursos na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que o Valor da Cessão permanecerá retido na Conta do Patrimônio Separado, e, somente será disponibilizado à Devedora, desde que preenchidas as Condições para Liberação das Parcelas do Financiamento, nos prazos e termos previstos na Cláusula 3 da CCB.

3.3. Do Valor do Primeiro Desembolso, deverá ser (i) retido o montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), para a devida constituição do Fundo de Reserva; (ii) descontado o valor de R\$ 1.718.500,00 (um milhão, setecentos e dezoito mil e quinhentos reais) para o pagamento dos Custos Flat, previstas no Anexo VII da CCB; e (iii) descontado o valor de R\$ 7.318.000,00 (sete milhões, trezentos e dezoito mil reais) para o pagamento das parcelas vincendas dos Financiamentos Existentes,



listados no Anexo VII da CCB, os quais serão direcionados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, diretamente às respectivas instituições financeiras.

3.3.1. O Valor da Cessão, líquido dos valores indicados na cláusula acima permanecerá retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado à Devedora, conforme andamento das obras do, nos termos da CCB.

3.3.2. O Valor do Fundo de Reserva deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas, em caso de inadimplemento, e para o pagamento das despesas decorrentes da Operação de Securitização, incluindo os custos ordinários e extraordinários dos CRI.

3.3.2.1. Caso o Fundo de Reserva fique, a qualquer tempo, abaixo de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), o mesmo deverá ser recomposto, até que atinja novamente o valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais): (i) com recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, desde que o Percentual Mínimo de Garantido esteja atendido; ou (ii) pela Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis da data da referida verificação, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado ou em outra conta que lhe vier a ser informada pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

3.3.2.2. O Valor do Fundo de Reserva, os valores relacionados a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e àqueles decorrentes do pagamento do Valor de Cessão, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, serão aplicados automaticamente, independentemente de notificação e/ou instrução das Partes, em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Bradesco S.A., ou títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional (“Investimentos Permitidos”). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido.

3.4. O não cumprimento das Condições Precedentes Primeiro Desembolso, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da Data de Emissão da CCB, de forma que não tenham sido liberados quaisquer recursos da CCB à Devedora, independentemente de culpa, ação ou omissão da Devedora, a Cessionária estará automaticamente liberada da obrigação de desembolso total ou parcial do Valor da Cessão, tornando-se sem efeito o presente instrumento, e retornando as partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvada, a obrigação da Devedora de, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação da Cessionária neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, o Cedente, a Cessionária e os demais prestadores de serviços de todas as despesas comprovadamente incorridas.

3.4.1. Na hipótese prevista pela cláusula 3.4 acima, a Cessionária, no limite dos recursos do Patrimônio Separado deverá restituir aos respectivos titulares dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI, acrescido da atualização monetária e dos juros remuneratórios, calculado *pro rata temporis*, desde a data da primeira integralização dos CRI até o resgate antecipado total dos CRI, e demais juros e encargos moratórios previstos no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Devedora realizar o pagamento de eventual saldo devedor remanescente.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

3.5 O atendimento integral das Condições Precedentes Segundo Desembolso deverá ser comprovado à Securitizadora, em até 120 (cento e vinte) dias contados da presente data. Decorrido o prazo acima estabelecido, a CCB poderá ser declarada antecipadamente vencida e imediatamente exigível, observados os termos previstos na Cláusula Onze da CCB.

3.6. Correrão por conta da Devedora, todas as despesas, taxas e emolumentos devidos aos serviços de notas, serviços de registro de títulos e documentos, serviços de registro de imóveis, registro do CRI e da CCI na B3, necessárias à formalização do presente Contrato de Cessão e aos demais Documentos da Operação, incluindo o atendimento das Condições Precedentes e eventuais aditamentos desses documentos.

CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. As atividades relacionadas à administração ordinária do Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cessionária, incluindo-se nessas atividades:

(i) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na CCB, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos da referida CCB;

(ii) dar quitação com relação ao recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários;

(iii) responsabilizar-se pelo direcionamento dos valores arrecadados na Conta do Patrimônio Separado em decorrência dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para o pagamento dos Créditos Imobiliários; e

(iv) responsabilizar-se pela excussão das Garantias e repasse dos valores à Devedora, se aplicável.

4.2. A Devedora e os Fiadores, neste ato, se declaram notificados e cientes da cessão e suas condições objeto do presente Contrato de Cessão, e se comprometem a efetuar o pagamento dos Créditos Imobiliários exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado.

4.3. Caso a Cedente receba quaisquer valores relativos aos Créditos Imobiliários de titularidade da Cessionária, deverá transferir tais valores à Cessionária, sem qualquer dedução, desconto ou acréscimo, a qualquer título, no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar da data do recebimento indevido, sob pena de incorres nas penalidades previstas na cláusula 9.3 abaixo.

CLÁUSULA QUINTA – DO REGISTRO

5.1. A Devedora deverá requerer o registro deste Contrato de Cessão e de eventuais aditamentos, em até 5 (cinco) Dias Úteis da presente data, em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul e Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, às suas expensas.

5.2. A Devedora deverá enviar uma via original deste Contrato e de seus eventuais aditamentos devidamente registrados à Cessionária, em até 5 (cinco) Dias Úteis da obtenção dos registros.

CLÁUSULA SEXTA – DAS GARANTIAS



[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

6.1. Adicionalmente ao Fundo de Reserva, tratados na cláusula 3.3.2 acima e do Aval, constituído nos termos da CCB, serão constituídas as seguintes garantias, em favor da Cessionária (“Garantias”):

- (i) a Fiança, prestada pelos Fiadores, nos termos da cláusula 6.4 deste Contrato de Cessão;
- (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (iii) Alienação Fiduciária Quotas;
- (iv) Alienação Fiduciária Imóvel e a Promessa de Alienação Fiduciária; e
- (v) Alienação Fiduciária Terreno.

6.2. Diante da presente cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária, as Garantias serão outorgadas diretamente à Cessionária, com o que a Cedente, desde já anui de forma irrevogável e irretroatável.

6.3. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretroatável na data de assinatura dos respectivos instrumentos de garantia, vinculando seus eventuais sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

6.4. Fiança: Os Fiadores assumem, neste ato, como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (“Fiança”), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, a 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”).

6.4.1. Os Fiadores obrigam-se a pagar todos os valores que forem exigidos pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de comunicação, por escrito, enviada aos Fiadores informando a falta de pagamento na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas, observado eventual prazo de cura.

6.4.2. Os pagamentos descritos acima deverão ser realizados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado ou em conta a ser informada pela Securitizadora, em moeda corrente nacional, não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelos Fiadores e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido, conforme previsto neste Contrato de Cessão.

6.4.3. Caso os Fiadores deixem de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos aqui estabelecidos, os Fiadores ficarão imediatamente constituídos em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e deverão pagar, desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos encargos moratórios, incluindo, mas não limitado, às multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos da CCB e deste Contrato de Cessão.

6.4.4. Fica assegurado aos Fiadores o direito de regresso contra a Devedora caso tenham adimplido qualquer obrigação não cumprida pela Devedora, podendo propor contra a Devedora todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer valor inadimplido, os Fiadores sub-rogar-se-ão automaticamente nos direitos de recebimento dos respectivos valores contra a Devedora, observado, entretanto, que os Fiadores desde já concordam e



obrigam-se a exigir e/ou demandar a Devedora, somente após a liquidação integral das Obrigações Garantidas. Caso qualquer Fiador receba quaisquer pagamentos da Devedora em decorrência da Fiança, o Fiador receberá referidos valores na qualidade de fiel depositário e se compromete a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, a transferir imediatamente à Cessionária, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.

6.4.5. A Fiança poderá ser executada e exigida pela Securitizadora, agindo conforme o disposto neste Contrato de Cessão, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

6.4.6. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora será admitida ou invocada pelos Fiadores com o fim este escusar-se do cumprimento de suas obrigações no âmbito deste Contrato de Cessão.

6.4.7. A Fiança entrará em vigor na data deste Contrato de Cessão, permanecendo válida e vigente em todos os seus termos até a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

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

(i) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes legais, contratuais e/ou estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para celebrar o presente Contrato de Cessão, bem como para assumir todas as obrigações aqui estabelecidas;

(iv) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(v) a celebração do presente Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido devidamente obtidos;

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

(vii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou



está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(viii) a transferência da titularidade dos Créditos Imobiliários originados pela CCB, nos termos deste Contrato de Cessão, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre o Cedente e a Cessionária; e

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

7.2. Declarações sobre os Créditos Imobiliários. A Cedente declara que:

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

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

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

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

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

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

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



7.3. Declarações Adicionais da Cedente. A Cedente adicionalmente declara que:

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

(ii) não há qualquer litígio em curso ou iminente contra a Cedente que possa de qualquer forma impedir, alterar ou retardar o implemento das obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão e não existem fundamentos para tanto;

(iii) efetuou regularmente o pagamento de todos os tributos a que está obrigada;

(iv) cumpre com todas as leis e regulamentações trabalhistas, incluindo, mas não se limitando, àquelas relativas ao pagamento de adicionais e horas-extras, cumprimento de jornadas de trabalho, término de relações de trabalho, bem como segurança do trabalho; todas as obrigações e pagamentos de natureza contratual, trabalhista ou previdenciária, relacionados (i) aos empregados de terceiros prestadores de serviços à Cedente; e (ii) aos próprios prestadores de serviços da Cedente são e sempre foram devidamente cumpridos e/ou pagos a essas partes, até onde tem conhecimento; e

(v) é sociedade regularmente constituída em conformidade com a lei aplicável e seu estatuto social.

7.4. Declarações da Devedora. A Devedora declara, ainda, que:

(i) a soma dos recursos captados para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, por meio da CCB e/ou de outros instrumentos de financiamento, não excede os custos totais do Empreendimento Imobiliário e serão utilizados exclusivamente para fins habitacionais nos termos do artigo 1º do Decreto-lei nº 2.407, de 5 de janeiro de 1988;

(ii) não irá obter outros financiamentos sobre a mesma parcela das despesas do Empreendimento Imobiliário que tiverem sido financiadas com recursos oriundos da CCB;

(iii) desconhece a existência de (i) processos administrativos e/ou judiciais que possam interferir de forma negativa sobre os Créditos Imobiliários, sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente ou sobre o Empreendimento Imobiliário; (ii) débitos fiscais e/ou previdenciários da Devedora, que não sejam objeto de parcelamento ou de pedido de parcelamento, que possam interferir de forma negativa sobre os Créditos Imobiliários; (iii) restrições operacionais, urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento Imobiliário e/ou ao Terreno; (iv) autos de infração de natureza ambiental não contestados que recaiam sobre o Empreendimento Imobiliário ou sobre o Terreno; e (v) processos de desapropriação que recaiam sobre o Empreendimento Imobiliário ou sobre o Terreno;

(iv) que tem conhecimento de que esta é uma operação estruturada para fins de captação de recursos, mediante a emissão dos CRI e que, portanto, os Documentos da Operação não podem ser analisados de forma separada;

(v) não tem conhecimento de aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao Empreendimento Imobiliário;

(vi) o Empreendimento Imobiliário não se encontra em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;

(vii) o Empreendimento Imobiliário está devidamente licenciado e as construções neles erigidas estão sendo realizadas de acordo com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;

(ix) estão sendo praticados todos os atos necessários à realização da construção do Empreendimento Imobiliário de forma regular, assim como estão sendo pagos tempestivamente todos os tributos e contribuições devidas, de forma que na conclusão das obras de construções, todas as licenças, alvarás e





autorizações necessárias ao perfeito funcionamento e habitação do Empreendimento Imobiliário (tais como, “Habite-se”, “AVCB”, CND/INSS, Alvarás de Funcionamento, entre outros) deverão ser emitidos;

(x) até a presente data o Empreendimento Imobiliário atende à legislação ambiental, sendo que não tem conhecimento da existência de substâncias perigosas presentes nos, ou sob o Empreendimento Imobiliário, e que não tem conhecimento de que nenhuma parte do Empreendimento Imobiliário foi utilizada para o descarte, armazenamento estoque, manipulação, tratamento ou utilização de substâncias perigosas;

(xi) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento Imobiliário;

(xii) se compromete a entregar à Cessionária as suas demonstrações financeiras, caso seja solicitado, em até 03 (três) Dias Úteis da referida solicitação; e

(xiii) obriga-se a indenizar e manter a Cessionária isenta, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta sofridos pela Cessionária originados de ou relacionados a demandas, ações ou processos promovidos por quaisquer terceiros, para discutir os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias, fundamentados em relação de consumo ou não, ficando a Devedora obrigada a requerer a exclusão da Cessionária do polo passivo de qualquer demanda, ações e processos acima relacionados.

7.5. As declarações prestadas acima deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data e deverão permanecer válidas, verdadeiras, corretas e completas até integral liquidação dos CRI.

7.5.1. A Devedora deverá comunicar a Cessionária em até 05 (cinco) Dias Úteis após sua ciência sobre a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste Contrato de Cessão, pela Devedora, não sejam mais válidas, corretas, precisas ou completas.

7.6. Indenização: A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão, a Devedora se obriga a indenizar e manter a Cessionária indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Cessionária, originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Devedora, nos termos deste Contrato de Cessão ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Devedora, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas à CCB; (iii) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir: (a) a presente Cessão; (b) os Créditos Imobiliários representados pela CCB; ou (c) a constituição das Garantias, exceto se tais demandas, ações ou processos relacionem-se, comprovadamente a ato ou omissão da Cessionária, cabendo à Cessionária o dever de indenizar a Devedora, observado, em qualquer hipótese, o valor limite equivalente ao montante total por ela recebido à título de remuneração.

7.6.1. Sem prejuízo da obrigação assumida na cláusula 7.6 acima, a Cedente e a Devedora se obrigam a fornecer os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Cessionária contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na referida cláusula, assim como a Cessionária se obriga a fornecer documentos e informações de que



dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Cedente, em demandas similares que sejam propostas contra a Cedente.

7.6.2. Em nenhuma hipótese a Cedente será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos as demandas ou processos judiciais relacionadas à presente cessão, aos Créditos Imobiliários, a CCB ou, ainda, à constituição das Garantias, sendo certo que tal ausência de responsabilidade da Cedente deverá ser informada pela Cessionária em seus materiais da oferta a investidores. Nas demandas ou processos judiciais em face da Cessionária e/ou da Cedente, fica convencionado que a Cessionária será a única responsável por conduzir as defesas relativas a essas demandas ou processos, às expensas da Devedora, buscando a exclusão, quando possível, da Cedente do polo passivo das ações intentadas contra este último e buscando a inclusão, no polo passivo da demanda, da parte responsável pela existência ou fato gerador da demanda.

7.6.3. Na hipótese de sentença condenatória transitada em julgado, a Devedora deverá ressarcir e indenizar a Cedente por qualquer ônus ou custo, de qualquer natureza, inclusive os derivados do pagamento de condenações judiciais e extrajudiciais, de custas processuais ou da prestação de garantias ao juízo, decorrentes de tais condenações, limitado ao montante previsto na cláusula 7.6 acima. A indenização será devida na data em que a Cedente for compelida a efetuar o respectivo pagamento judicial, ou a prestar a correspondente garantia ao juízo.

CLÁUSULA OITAVA – DA TUTELA ESPECÍFICA

8.1. Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão, e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo estipulado, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 497 do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Alterações: Este Contrato de Cessão somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos titulares dos CRI para alterações destinadas à (i) correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer documentos da emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da emissão, (iii) as alterações a quaisquer documentos da Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) à atualização dos dados cadastrais das Partes desde que referidas alterações ou correções não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

9.1.1. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da 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, pelos Fiadores e pela Devedora, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Cedente, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

9.2. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Cedente

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta

CEP 90560-002, Porto Alegre – RS

At.: Sr. Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Telefone: (51) 3515-6200

E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

Para a Cessionária

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi

At.: Rodrigo Geraldi Arruy e Backoffice

CEP: 01451-010, São Paulo - SP

Telefone: (11) 4562-7080

E-mail: rarruy@nminvest.com.br e contato@cpsec.com.br

Para a Devedora

TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 704 C, Jardim Paiquere

CEP: 13270-570, Valinhos - SP

Telefone: (19) 3517-8250

E-mail: vifran@vifranconstrutora.com.br

Para os Fiadores

FRANZESE HOLDING LTDA.

Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 701, Jardim Paiquere

CEP: 13271-565, Valinhos – SP

Telefone: (19) 3517-8250

E-mail: vifran@vifranconstrutora.com.br

VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.

Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 701 C, Jardim Paiquere

CEP: 13271-570, Valinhos - SP

Telefone: (19) 3517-8250

E-mail: vifran@vifranconstrutora.com.br

MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avenida Don Nery, nº 480, Sala 01, Vera Cruz

CEP: 13.271-170, Valinhos - SP

Telefone: (19) 3829-1616

E-mail: secretaria.madreal@madia.com.br

SALVADOR RODRIGUES FRANZESE

Rua Oswaldo Cruz, nº 195, Ed. Infinito, apto. 61, Centro

CEP: 13276-230, Valinhos – SP



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones on the left.

Telefone: (19) 99215-443

E-mail: salvador@vifranconstrutora.com.br

THAIS CAMARGO FRANZESE

Rua Dr. Heles Pinheiro, s/n, Lote 04, Quadra G, Jardim Paiquere

CEP: 13271-555, Valinhos - SP

Telefone: (19) 99215-4291

E-mail: thais@vifranconstrutora.com.br

ANTÔNIO CARLOS MADIA

Rodovia Visconde de Porto Seguro, nº 4569, Casa 193, Res. Ipê Dourado, Sítio Recreio dos Cafezais

CEP: 13278-327, Valinhos - SP

Telefone: (19) 3829-1616

E-mail: acmadia@madia.com.br

ÂNGELA SCIVITTARO MADIA

Rodovia Visconde de Porto Seguro, nº 4569, Casa 193, Res. Ipê Dourado, Sítio Recreio dos Cafezais

CEP: 13278-327, Valinhos - SP

Telefone: (19) 3829-1616

E-mail: secretaria.madreal@madia.com.br

LAÉRCIO CARLOS MADIA

Rua Paiquere, nº 165, Casa 11, Condomínio Monte Carlo, Jardim Paiquere

CEP: 13271-600, Valinhos - SP

Telefone: (19) 3829-1616

E-mail: secretaria.madreal@madia.com.br

CLÁUDIA REGIANE TROMBETTA MADIA

Rua Paiquere, nº 165, Casa 11, Condomínio Monte Carlo, Jardim Paiquere

CEP: 13271-600, Valinhos - SP

Telefone: (19) 3829-1616

E-mail: secretaria.madreal@madia.com.br

MARCOS ANTÔNIO MADIA

Rua Ângelo Capellato, nº 64. Apto. 51, Bela Vista

CEP: 13276-050, Valinhos - SP

Telefone: (19) 3829-1616

E-mail: marcosmadia@madia.com.br

ANDREA DE FÁTIMA ZAMBOTI MADIA

Rua Ângelo Capellato, nº 64. Apto. 51, Bela Vista

CEP: 13276-050, Valinhos/SP

Telefone: (19) 3829-1616

E-mail: secretaria.madreal@madia.com.br



9.2.1. 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. Cada Parte deverá comunicar às outras Partes a mudança de seu endereço, sob pena de se

considerar realizada a comunicação não realizada por mudança de endereço que não tenha sido comunicada.

9.3. O descumprimento de qualquer estipulação deste Contrato de Cessão acarretará multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da presente Cessão de Créditos Imobiliários e de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a ser paga pela Parte infratora à Parte não infratora, ressalvadas as penas específicas estabelecidas neste Contrato de Cessão e o direito da Parte não infratora de pleitear as perdas e danos e lucros cessantes verificados com o inadimplemento da obrigação.

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

9.5. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhes sejam assegurados por este Contrato de Cessão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada, não constituirão novação, nem prejudicarão o posterior exercício de tais direitos, a qualquer tempo.

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

9.7. As Partes reconhecem desde já que (i) este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil; e (ii) os direitos e obrigações estabelecidos neste Contrato de Cessão estão sujeitos à execução específica, nos termos dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.8. Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

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

E, assim, por estarem as Partes justas e contratadas, assinam o presente em 06 (seis) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 20 de julho de 2020.



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

(Página 1/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários com Garantia Real e Fidejussória e Outras Avenças, celebrado entre CHP – Companhia Hipotecária Piratini, Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Terrazzo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Vifran Comercial e Construtora Ltda., Madreal Empreendimentos e Participações Ltda., Franzese Holding Ltda., Salvador Rodrigues Franzese, Thais Camargo Franzese, Antônio Carlos Madia, Ângela Scivittaro Madia, Laércio Carlos Madia, Cláudia Regiane Trombetta Madia, Marcos Antônio Madia e Andrea de Fátima Zamboti Madia, em 20 de julho de 2020)

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Cedente

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Monica Miuki Fujii
Procuradora

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A

Cessionária

Nome:

Cargo:

Rodrigo Geraldi Arruy
Diretor
RG: 18.890.147-4
CPF: 250.333.968-97

Nome:

Cargo:



(Página 2/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários com Garantia Real e Fidejussória e Outras Avenças, celebrado entre CHP – Companhia Hipotecária Piratini, Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Terrazzo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Vifran Comercial e Construtora Ltda., Madreal Empreendimentos e Participações Ltda., Franzese Holding Ltda., Salvador Rodrigues Franzese, Thais Camargo Franzese, Antônio Carlos Madia, Ângela Scivittaro Madia, Laércio Carlos Madia, Cláudia Regiane Trombetta Madia, Marcos Antônio Madia e Andrea de Fátima Zamboti Madia, em 20 de julho de 2020)

TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Devedora



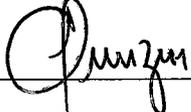
Nome: **Salvador Rodrigues Franzese**
Cargo: **RG: 4.940.376-X**
CPF: 733.598.748-20
CREA - 060042403-0



Nome: **ANTONIO CARLOS MADIA**
Cargo: **RG 4386698.0**
DIRETOR

VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.

Fiadora



Nome: **Salvador Rodrigues Franzese**
Cargo: **RG: 4.940.376-X**
CPF: 733.598.748-20
CREA - 060042403-0



Nome: **Thais Camargo Franzese**
Cargo: **RG.: 25.027.756-6**
CPF: 221.160.838-85

MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Fiadora



Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:





(Página 3/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários com Garantia Real e Fidejussória e Outras Avenças, celebrado entre CHP – Companhia Hipotecária Piratini, Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Terrazzo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Vifran Comercial e Construtora Ltda., Madreal Empreendimentos e Participações Ltda., Franzese Holding Ltda., Salvador Rodrigues Franzese, Thais Camargo Franzese, Antônio Carlos Madia, Ângela Scivittaro Madia, Laércio Carlos Madia, Cláudia Regiane Trombetta Madia, Marcos Antônio Madia e Andrea de Fátima Zamboti Madia, em 20 de julho de 2020)

FRANZESE HOLDING LTDA.

Fiador



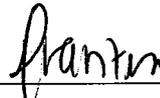
Nome:

Cargo: **Salvador Rodrigues Franzese**

RG: 4.940.376-X
CPF: 733.598.748-20
CREA - 060042403-0

SALVADOR RODRIGUES FRANZESE

Fiador



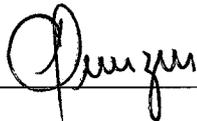
Nome:

Cargo: **Thais Camargo Franzese**

RG.: 25.027.756-6
CPF: 221.160.838-85

THAIS CAMARGO FRANZESE

Fiadora



Nome:

CPF: **Salvador Rodrigues Franzese**

RG: 4.940.376-X
CPF: 733.598.748-20
CREA - 060042403-0

ANTÔNIO CARLOS MADIA

Fiador



Nome:

CPF: **Antônio Carlos Madia**

RG: 4.386.698-0
CPF - 098.358.098-49

LAÉRCIO CARLOS MADIA

Fiador



Nome: **Laércio Carlos Madia**

CPF: 035.890.958-90

RG: 11985502-8



Nome:

CPF: **Thais Camargo Franzese**

RG.: 25.027.756-6
CPF: 221.160.838-85

ÂNGELA SCIVITTARO MADIA

Fiadora



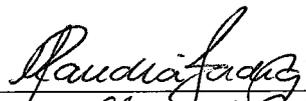
Nome: **ÂNGELA S MADIA**

CPF: 158.707.758-25

RG: 9593184

**CLÁUDIA REGIANE TROMBETTA
MADIA**

Fiadora



Nome: **Claudia R.T. Madia**

CPF: 079.581.828-99

RG: 16.568.792-7

(Página 4/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários com Garantia Real e Fidejussória e Outras Avenças, celebrado entre CHP – Companhia Hipotecária Piratini, Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Terrazzo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Vifran Comercial e Construtora Ltda., Madreal Empreendimentos e Participações Ltda., Franzese Holding Ltda., Salvador Rodrigues Franzese, Thais Camargo Franzese, Antônio Carlos Madia, Ângela Scivittaro Madia, Laércio Carlos Madia, Cláudia Regiane Trombetta Madia, Marcos Antônio Madia e Andrea de Fátima Zamboti Madia, em 20 de julho de 2020)

MARCOS ANTÔNIO MADIA

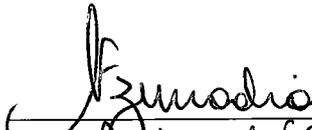
Fiador



Nome: MARCOS ANTONIO MADIA
CPF: 051652218-30
RG: 13941548-8

ANDREA DE FÁTIMA ZAMBOTI MADIA

Fiadora



Nome: Andrea de fat. maz. madia
CPF: 15492904876
RG: 22.674.697-5

Testemunhas:



Nome: Mara Cristina Lima
CPF: RG: 23.199.917-3
RG: CPF: 148.236.208-28



Nome: Flávia Rezende Dias
CPF: RG: 35.573.238-5
RG: CPF: 370.616.918-59



ANEXO I
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Descrição dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO (CCB)				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 20 de julho de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	41500712-7				
1. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 15.284.539/0001-97							
ENDEREÇO: Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 704 C, Jardim Paiquere							
COMPLEMENTO	7º Andar, Sala 704 C	CIDADE	Valinhos	UF	SP	CEP	13270-570
2. GARANTIAS - Não há							
3. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais).							
<p>DESCRIÇÃO: CCB emitida em 20 de julho de 2020, por meio do qual COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50 (“CHP”) concedeu um financiamento imobiliário à Devedora da CCB no valor total de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais) para financiamento imobiliário, e os recursos serão destinados exclusivamente ao empreendimento imobiliário residencial, descrito abaixo.</p>							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:							
Empreendimento	Cartório	Matrícula nº	Endereço				
“Terrazzo Residencial”	Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos	22.254	Rua Francisco Glicério, nº 1620, esquina com a Rua José Betti, Lote 1-A, Quadra B, Loteamento Paiquere, São Paulo/SP				
4. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
4.1 DATA E LOCAL DE EMISSÃO		20 de julho de 2020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
4.2 PRAZO TOTAL		72 meses, tendo seu vencimento final em 20 de julho de 2026.					
4.3 VALOR DO CRÉDITO		R\$ 59.000.000,00.					
4.4 ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Variação positiva do IPCA – IBGE, aplicado mensalmente.					
4.5 TAXA DE JUROS		13% (treze por cento) ao ano.					
4.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)		Conforme previsto no Anexo I da CCB.					
4.7. LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo/SP.					
4.8 ENCARGOS		(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância devida, acrescida das importâncias referidas na alínea acima.					





5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Titular: Paula da Silva Pereira Zaccaron

Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-9815 - Email: 5rtdsp@5rtdsp.com.br - Site: www.5rtdsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.583.388 de 23/07/2020

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 23 (vinte e três) páginas, foi apresentado em 23/07/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.594.203, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 1.583.388 no Livro de Registro B deste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CESSÃO

São Paulo, 23 de julho de 2020

Jadiel Guimarães de Oliveira
Escrevente

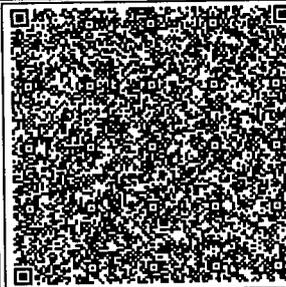
Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 9.024,84	R\$ 2.564,95	R\$ 1.755,58	R\$ 474,99	R\$ 619,39
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 433,20	R\$ 189,16	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 15.062,11



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181782771882255



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1135894TIDC000021692BC200