



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE AMERICANA**

*Oficial de Registro: Carlos Roberto Buriti*

Rua Capitão Sebastião Antas, 93 -

Tel.: (19) 3475-4480 - Email: [titulosedocumentos@riamericana.com.br](mailto:titulosedocumentos@riamericana.com.br) - Site:

**REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**

**REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA EM RELAÇÃO A TERCEIROS**

**Nº 269659 de 06/05/2021**

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **21 (vinte e um) páginas**, foi apresentado em 03/12/2020, o qual foi protocolado sob nº 269659, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **269659** no Livro B deste OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE AMERICANA na presente data.

Apresentante  
**Forte Securitizadora S.A.**

**Natureza**  
Contrato de Garantia > Alienação Fiduciária

Americana, 06 de maio de 2021

**Assinado eletronicamente**

MYLENA LACERDA DE SOUZA  
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\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:  
**[rtdbrasil.org.br/certidaoregistro](http://rtdbrasil.org.br/certidaoregistro)**  
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

**269659**



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

**[selodigital.tjsp.jus.br](http://selodigital.tjsp.jus.br)**

Selo Digital

**1199094TIMA000011467WX216**

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

### I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

- na qualidade de fiduciantes:

**SONDS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.260.585/0001-81, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Sonds");

**DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.637.002/0001-40, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("DS", e, em conjunto com a Sonds, "Fiduciantes");

- na qualidade de fiduciária:

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária");

- e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

**COSMOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.584.862/0001-10, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Sociedade").

(os Fiduciantes, a Sociedade e a Fiduciária, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, isoladamente, "Parte").

### II - CONSIDERANDO QUE:

**a)** As Partes, entre outras, celebraram, nesta data, o *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), a Fiduciária e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda ("Agente Fiduciário") celebraram o *Termo de Securitização de Créditos das 485ª e 486ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.* ("Termo de Securitização") e, a fim de assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, celebraram este instrumento, para que as quotas

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

emitidas pela Sociedade ora detidas pelos Fiduciantes sirvam de garantia ao pagamento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da das 485ª e 486ª Séries da 1ª Emissão da Fiduciária (“CRI”); e

**b)** Todo e qualquer termo definido (entendido como aquelas palavras, termos ou expressões cuja letra inicial é propositalmente maiúscula) que não tenha significado específico atribuído neste instrumento, deverá ter o significado a ela atribuído no Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças (“Contrato”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

### III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do pagamento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores, nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, e de todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade e pelos Fiduciantes no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, bem como para a amortização e pagamentos dos juros, conforme estabelecidos no Termo de Securitização, de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias da Operação, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado, conforme definido no Termo de Securitização, para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, com anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade das quotas de emissão da Sociedade que titulam e que venham a titular à Fiduciária, com a anuência da própria Sociedade.

1.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla: (i) todas as Quotas que os Fiduciantes titulam nesta data na Sociedade, ou seja, 2.500 (duas mil e quinhentas) Quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade (“Quotas”), sendo que: **(a)** Sonds é titular de 250 (duzentas e cinquenta) Quotas de emissão da Sociedade, e **(b)** DS é titular de 2.250 (duas mil duzentas e

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

cinquenta) Quotas de emissão da Sociedade; e (ii) todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, representativas do capital social da Sociedade, seja qual for o motivo ou origem ("Novas Quotas" e, em conjunto com as Quotas, as "Quotas Alienadas Fiduciariamente"), bem como (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas Alienadas Fiduciariamente, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas ("Direitos").

1.1.2. Os atos societários, contrato social, certificados e quaisquer outros documentos representativos das Quotas, das Novas Quotas e dos Direitos deverão ser mantidos na sede da Sociedade e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente", devendo o Agente Fiduciário ser devidamente comunicado acerca da inclusão das Novas Quotas em até 15 (quinze) dias corridos, bem como receber das Fiduciantes o novo Contrato Social devidamente registrado na Junta Comercial competente em até 2 (dois) Dias Úteis contados do efetivo registro.

1.1.3. Para os fins da Cláusula 1.1, acima, os Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições do Contrato de Cessão.

1.1.4. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas se opera pelo presente instrumento, no entanto, os Fiduciantes obrigam-se a celebrar o Instrumento de Alteração Contratual, definido na Cláusula 5.2, abaixo, e providenciar o arquivamento deste na Junta Comercial competente, conforme Cláusula Quinta, abaixo.

1.2. A garantia constituída por este instrumento sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e os Direitos é doravante designada "Garantia Fiduciária".

1.3. A presente Garantia fiduciária é constituída, neste ato, sob condição suspensiva, na forma do Art. 125 do Código Civil, de forma que a mesma passará a vigor de forma automática e concomitante com a liquidação financeira da Operação, observada a destinação dos recursos na forma pactuada no Contrato de Cessão.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1. Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, bem como do artigo 18 da Lei nº 9.514/1997, as Partes descrevem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do detalhamento constante do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se aqui estivessem transcritas:

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

**I) Créditos Imobiliários representados por CCI**

**a)** Valor Total: R\$ 89.419.701,43 (oitenta e nove milhões quatrocentos e dezenove mil setecentos e um reais e quarenta e três centavos);

**b)** Atualização Monetária: o IPCA (variação positiva), calculado e divulgado pelo IBGE;

**c)** Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor total do pagamento em atraso; e

**d)** O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados nas Escrituras de Emissão de CCI.

**II) CRI**

<b>CRI Seniores I</b>
1. Emissão: 1ª;
2. Série: 485ª;
3. Quantidade de CRI: 57.400 (cinquenta e sete mil quatrocentos);
4. Valor Global da Série: R\$ 57.400.000,00 (cinquenta e sete milhões, quatrocentos mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de dezembro de 2020;
7. Prazo de Emissão: 4710 (quatro mil setecentos e dez) dias corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização

<b>CRI Subordinados I</b>
1. Emissão: 1ª;
2. Série: 486ª;
3. Quantidade de CRI: 24.600 (vinte e quatro mil seiscentos);
4. Valor Global da Série: R\$ 24.600.000,00 (vinte e quatro milhões, seiscentos mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de dezembro de 2020;
7. Prazo de Emissão: 4710 (quatro mil setecentos e dez) dias corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

devido em 20 de dezembro de 2020 e o último em 20 de outubro de 2033, na Data de Vencimento Final;

8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IPCA;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 8,25% (oito inteiros, vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores I;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 27 de novembro de 2020;;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final: 20 de outubro de 2033;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

devido em 20 de dezembro de 2020 e o último em 20 de outubro de 2033, na Data de Vencimento Final;

8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IPCA;

9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 12,42% (doze inteiros, quarenta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados I;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

11. Regime Fiduciário: Sim;

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;

13. Data de Emissão: 27 de novembro de 2020;;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final: 20 de outubro de 2033;

16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

18. Coobrigação da Securitizadora: Não

### CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. As Quotas Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Garantia Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à totalidade das Quotas de emissão da Sociedade.

3.1.1 Quaisquer Novas Quotas que venham a ser emitidas pela Sociedade em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de “Quotas Alienadas Fiduciariamente”.

3.1.2 Para os fins do disposto acima, sempre que forem emitidas Novas Quotas pela Sociedade ficam os Fiduciantes obrigados a subscrever e integralizar tais Quotas de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre 100% (cem por cento) dos direitos de participação de sua emissão. Quaisquer Novas Quotas subscritas e integralizadas pelos Fiduciantes estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do presente Contrato, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato.

3.1.3 Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Quotas, as Novas Quotas e os Direitos considerar-se-ão incorporados a este Contrato e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste instrumento para todos os fins e efeitos de direito.

3.1.4 Sem prejuízo do disposto acima, mediante solicitação da Fiduciária, ficam obrigados os Fiduciantes a promover o aditamento deste Contrato para formalizar extensão da Garantia Fiduciária sobre as Novas Quotas.

3.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão, os Fiduciantes obrigam-se, ainda, a transferir a totalidade do produto do pagamento dos Direitos para a conta corrente nº 28246-2, agência 0393, no Banco Itaú Unibanco S/A - 341, de titularidade da Fiduciária (“Conta Centralizadora”), observado o item 5.3. abaixo.

3.3. Para fins meramente fiscais, as Partes atribuem à presente Garantia Fiduciária, nesta data, o valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), correspondente ao valor total do capital social da Sociedade, conforme disposto no seu Contrato Social, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Garantia Fiduciária, caso no qual valerá

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

o quanto previsto na cláusula sexta abaixo. Esse valor não será atualizado periodicamente.

3.4. A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto no item 6.3 abaixo, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente garantia.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

4.1. Os Fiduciantes e a Sociedade declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras na presente data, sendo que qualquer alteração na situação atual da Sociedade deverá ser comunicada à Fiduciária:

- a) são sociedades empresárias legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis brasileiras, conforme o caso;
- b) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que estejam vinculados; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de quotistas) ou outro instrumento de que seja parte; e **(iv)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias dos Fiduciantes, caso aplicáveis;
- d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
- e) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;
- f) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) as discussões sobre o objeto desta Garantia Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h) são sujeitos de direito sofisticado e têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e



Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

i) foram informadas e avisadas das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Garantia Fiduciária e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidas por advogados durante toda a referida negociação, estando cientes dos termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais instrumentos de garantias, inclusive, sem qualquer limitação, dos Eventos de Recompra Compulsória, tudo nos termos e condições previstos em tais instrumentos.

4.2. Os Fiduciantes declaram e garantem, ainda, que:

a) as Quotas e as Novas Quotas estarão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de quotistas), não sendo do conhecimento dos Fiduciantes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Garantia Fiduciária ou os direitos atribuídos à Fiduciária na qualidade de proprietária fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente, dos Direitos e dos direitos decorrentes da titularidade da Conta Centralizadora, de alienar fiduciariamente as Quotas em garantia das Obrigações Garantidas; e

b) não têm conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Garantia Fiduciária.

4.3. As declarações prestadas pelos Fiduciantes e pela Sociedade neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando as declarantes responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito da Fiduciária de requerer a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e excutir a presente garantia. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas no Contrato de Cessão.

4.4. Os Fiduciantes e/ou a Sociedade, conforme o caso, indenizarão e reembolsarão a Fiduciária bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma "Parte Indenizada") e manterão cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, (excluindo lucro cessante e danos indiretos), danos diretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referida Parte Indenizada em razão de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção, provocada por dolo ou culpa grave, quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste instrumento.

**CLÁUSULA QUINTA - REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU AFINS**

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

5.1 Os Fiduciários se obrigam, a realizar, às suas expensas, o protocolo do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede/domicílio das Partes signatárias, quais sejam, nas Comarcas de Americana/SP e São Paulo/SP, bem como o protocolo para arquivamento da alteração do contrato social da Sociedade na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, evidenciando cláusula de gravame sobre referidas quotas, conforme estabelecida na Cláusula 5.2.1, em até 5 (cinco) dias contados da presente data, obrigando-se a apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, as vias registradas nos 30 (trinta) dias corridos subsequentes, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias corridos, em caso de exigências por parte do Cartório ou Junta Comercial competente. Ainda, qualquer aditamento ao presente Contrato nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes/domicílio das Partes, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da respectiva data de assinatura, sendo que 01 (uma) via original registrada do presente Contrato deverá ser encaminhada à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário.

5.2 Os Fiduciários se obrigam, ainda, celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade ("Instrumento de Alteração Contratual"), para refletir a presente Garantia Fiduciária, inclusive em razão da emissão de Novas Quotas, e a arquivar tal instrumento na Junta Comercial competente, às suas expensas, em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data ou da data que aprovou a emissão das Novas Quotas, conforme o caso.

5.2.1 Para os fins da Cláusula 5.2, acima, a presente Garantia Fiduciária deverá ser refletida no Instrumento de Alteração Contratual, através da inclusão de uma cláusula no Contrato Social da Sociedade com a seguinte redação: "*a totalidade das Quotas de emissão da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 ("**Forte**"), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") das 485ª e 486ª Séries da 1ª emissão da Forte e dos Créditos Imobiliários que dão lastro aos CRI, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, firmado em 27 de novembro de 2020, entre os sócios, a Forte e a Sociedade ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, todo e qualquer pagamento devido pela Sociedade aos sócios deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Sociedade, devendo os termos e condições do*

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

*Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ser observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições”.*

5.2.2 Os Fiduciantes deverão comprovar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário o arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade, na forma acima, perante a Junta Comercial competente, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de arquivamento.

5.2.3 Entende-se por “Dia Útil” todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Contrato não vier acompanhada da indicação de "dia útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

5.3 Desde que não tenha ocorrido ou não esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes poderão exercer os seus direitos de voto com relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente nos termos do Contrato Social da Sociedade, bem como sobre os Direitos, inclusive distribuindo-os como dividendos, observadas sempre as disposições deste Contrato. Cada Fiduciante obriga-se a exercer o direito de voto que lhe é atribuído em razão da titularidade das Quotas Alienadas Fiduciariamente de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei nº 6.404/1976, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Sociedade: (i) emissão de Novas Quotas e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de Quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os correspondentes Direitos; (ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Sociedade; (iii) pedido de recuperação judicial, dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade; (iv) redução do capital social ou resgate de Quotas pela Sociedade; (v) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos sócios das Cedentes, exceto caso as Obrigações Garantidas estejam adimplidas no momento de sua realização, bem como a distribuição dos resultados aos Sócios Proprietários, nas respectivas participações dos mesmos, caso aplicável, sendo vedada, em qualquer hipótese, a distribuição de dividendos de forma desproporcional às respectivas participações no capital social; e/ou (vi) participação pela Sociedade em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes na Cláusula Quarta deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelos Fiduciantes perante a Fiduciária.

5.3.1 Para fins da presente cláusula, “Ônus” significa qualquer gravame, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição a transferência, nos termos de qualquer acordo de quotistas ou acordo similar ou

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Quotas Alienadas Fiduciariamente ou venha a prejudicar sua alienação em favor da Fiduciária, seja de que natureza for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais.

5.3.2 A Fiduciária deverá ser pessoal e comprovadamente notificada pelos Fiduciantes de toda e qualquer reunião de quotistas que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas na Cláusula 5.3, acima, com uma antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis da data de realização de cada reunião.

5.3.3 Os Fiduciantes poderão, observado a Cláusula 5.3 acima, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, aprovar as deliberações que tenham por objeto a emissão de Novas Quotas, desde que: (i) para aumentar o capital social da Sociedade; e (ii) não implique em transferência de controle da Sociedade. Neste caso, as Novas Quotas estarão oneradas em garantia das Obrigações Garantidas nos termos dos itens 1.1.1 e 3.1.2 do presente Contrato.

5.3.4. Os Fiduciantes poderão realizar distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos de maneira desproporcional à participação de cada Fiduciante na Sociedade, desde que a Fiduciária seja devidamente comunicada, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de pagamento E desde que não tenha ocorrido ou não esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas.

5.4 A partir desta data e durante a vigência deste Contrato, todos e quaisquer Direitos e recursos provenientes de redução de capital, resgate de Quotas, da dissolução ou liquidação da Sociedade, serão direcionados para a Conta Centralizadora.

5.4.1 Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam sendo adimplidas, os recursos depositados na Conta Centralizadora serão liberados.

5.4.2 Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um inadimplemento das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, todos os valores depositados na Conta Centralizadora permanecerão lá retidos e serão aplicados pela Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas, conforme previsto no Contrato de Cessão.

5.4.3 Caso os Fiduciantes, em violação ao disposto no presente instrumento, venham a receber recursos decorrentes dos Direitos de forma diversa da prevista neste instrumento, ou em conta diversa da Conta Centralizadora, os Fiduciantes os receberão na qualidade de fiéis depositários e deverão depositar a totalidade dos recursos decorrentes dos Direitos na Conta Centralizadora, em até 02 (dois) Dias

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena da declaração de vencimento antecipado dos CRI.

## CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

6.1 Na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, e desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária, caso se trate de uma obrigação pecuniária, ou ainda, na ocorrência de hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários previstos no Contrato de Cessão, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena das Quotas Alienadas Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial, (i) vender as Quotas Alienadas Fiduciariamente a terceiros, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 6.1.3. abaixo, pelo preço, valor contábil, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, (ii) cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da Sociedade, (iii) utilizar a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, decorrentes dos eventos descritos no presente Contrato, para fins de pagamento dos valores inadimplidos; (iv) aplicar os recursos obtidos na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas e despesas de realização da Garantia Fiduciária, entregando aos Fiduciantes, se houver, o saldo, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965 e demais legislações aplicáveis. Mediante referida notificação extrajudicial pela Fiduciária, os Fiduciantes deverão celebrar, por solicitação e ao exclusivo critério da Fiduciária, a respectiva alteração do Contrato Social da Sociedade, para: **(i)** que seja transferida a totalidade das quotas de emissão da Sociedade para a Fiduciária; **(ii)** que conste no Contrato Social da Sociedade que as quotas da Sociedade encontram-se em execução da alienação fiduciária; e **(iii)** garantir que a Fiduciária consolide a propriedade das referidas quotas e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das quotas perante terceiros, ao seu exclusivo critério, observado a Cláusula 6.1.3 abaixo.

6.1.1 Para os fins da Cláusula 6.1, acima, e apenas e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, os Fiduciantes conferem desde já à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para representar os Fiduciantes perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária (i) negociar o preço, os termos e as demais condições da venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente, observado o direito de preferência dos

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

Fiduciantes previsto na Cláusula 6.1.3 abaixo, (ii) representar os Fiduciantes em reuniões de sócios e alterações de contrato social da Sociedade; (iii) representar os Fiduciantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para esses fins, os Fiduciantes emitem, nesta data, instrumento particular de procuração nos termos do Anexo I ao presente.

6.1.2 Não obstante o disposto na Cláusula 6.1.1 acima, caso durante o prazo de vigência deste Contrato qualquer terceiro venha a exigir a apresentação de uma nova procuração pela Fiduciária, ou por sua cessionária, para os fins da prática de qualquer ato ou negócio relacionado à excussão da Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade, em decorrência de restrições quanto ao prazo de vigência da procuração, forma da procuração (instrumento público ou instrumento particular), sua linguagem específica ou a falta de disposições específicas relacionadas aos poderes outorgados à Fiduciária, ou à sua cessionária, os Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a firmar, às suas custas, nova procuração no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária, ou de sua cessionária, neste sentido. As Partes convencionam desde já que qualquer nova procuração a ser celebrada deverá contemplar ao menos os poderes e condições descritas no modelo constante no Anexo I, exceto se diversamente solicitado pela Fiduciária ou por sua cessionária.

6.1.3 Para os fins de excussão desta garantia, os Fiduciantes terão o direito de preferência na aquisição de quaisquer Quotas, por si ou por terceiros que estes indicarem, em igualdade de condições que a Fiduciária encontrar no mercado, ou seja, pelo preço, valor, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo exercer referido direito no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária nesse sentido.

6.1.4. No caso de exercício do direito de preferência previsto na Cláusula 6.1.3 acima, o preço a ser pago pelos Fiduciantes ou por terceiros por elas indicados à Fiduciária pelas Quotas será limitado ao saldo devedor dos CRI e das despesas do Patrimônio Separado, sendo que valores excedentes serão devolvidos aos Fiduciantes.

6.1.5. Na hipótese de excussão da presente garantia, os Fiduciantes não terão qualquer direito de reaver da Sociedade e/ou do comprador das Quotas Alienadas Fiduciariamente, qualquer valor pago a título de liquidação das Obrigações Garantidas com os valores decorrentes da alienação e transferência das Quotas Alienadas Fiduciariamente, não se sub-rogando, portanto, nos direitos de crédito correspondentes às e até o limite das Obrigações Garantidas.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

6.2 Cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Garantia Fiduciária, a presente garantia se extinguirá e, como consequência, a administração da Sociedade, mediante notificação escrita da Fiduciária, procederá o arquivamento do instrumento de alteração contratual da Sociedade, perante a Junta Comercial competente, com a finalidade de excluir do Contrato Social da Sociedade a redação prevista na Cláusula 5.2.1 acima mencionada.

6.3 A Fiduciária liberará a presente Garantia Fiduciária, desde que tenha sido cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos da cláusula 6.2 acima.

6.4 Aplicar-se-á a este Contrato, no que couber, o disposto nos artigos 1.421 e 1.425 do Código Civil.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – ANUÊNCIA DA SOCIEDADE**

7.1 A Sociedade se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente pelos Fiduciantes à Fiduciária e com as obrigações aqui previstas.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

8.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

*(a) se para a Sociedade:*

**COSMOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro

Americana – SP, CEP 13465-500

At.: Srs. Ate Martinelli e Marcos Dei Santi

Telefone: (19) 3475-8000

E-mail: [amartinelli@cemara.com.br](mailto:amartinelli@cemara.com.br) e [marcos@cemara.com.br](mailto:marcos@cemara.com.br)

*(b) se para os Fiduciantes:*

**SONDS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**

e/ou

**DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**

Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro

Americana – SP, CEP 13465-500

At.: Srs. Ate Martinelli e Marcos Dei Santi

Telefone: (19) 3475-8000

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

E-mail: [amartinelli@cemara.com.br](mailto:amartinelli@cemara.com.br) e [marcos@cemara.com.br](mailto:marcos@cemara.com.br)

(c) se para a Fiduciária:

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**

Rua Fidêncio Ramos, 213, Conjunto 41  
Bairro Vila Olímpia  
São Paulo, São Paulo, CEP: 04.551-010  
At.: Sr. Rodrigo Ribeiro  
Telefone: (11) 4118-0640  
E-mail: [gestao@fortesec.com.br](mailto:gestao@fortesec.com.br)

8.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

8.1.2. Os Fiduciantes e a Sociedade constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Fiduciária notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.

8.2 Fica desde já convencionado que os Fiduciantes e a Sociedade não poderão ceder, gravar ou transigir sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, por intermédio de assembleia dos titulares dos CRI.

8.3 O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

8.4 Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.5 Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados no Contrato de



Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

Cessão ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

8.6 Os Fiduciários respondem por todas as despesas decorrentes da presente Garantia Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.

8.6.1 A Fiduciária enviará aos Fiduciários, para sua verificação, relatório de despesas para cada ato ligado à constituição, manutenção e desvinculação da garantia fiduciária objeto deste Contrato, conforme descrito na cláusula 8.6.

8.7 As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.8 Os termos utilizados no presente Contrato, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão.

8.9 O presente Contrato é celebrado sem prejuízo das demais garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito da Operação, as quais poderão ser executadas em conjunto ou separadamente.

8.10 Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste instrumento.

#### **CLÁUSULA NONA - ARBITRAGEM**

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

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

9.2. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/1996.

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

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

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

9.2.4. A controvérsia será dirimida por 03 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 05 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

9.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.

9.2.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo - SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

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

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

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

9.2.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato, podendo, se

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

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

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

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

Este Contrato é celebrado eletronicamente pelas Partes e por duas testemunhas, que o assinam de forma digital. Assim, em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Contrato, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo/SP, 27 de novembro de 2020.

*[O final da página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinatura]*

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

*[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia celebrado entre a Forte Securitizadora S.A., Cosmos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a Sonds Participações Societárias Ltda. e a DS Participações Societárias Ltda., em 27 de novembro de 2020]*

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**

*Fiduciária*

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**COSMOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

*Sociedade*

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**SONDS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**

*Fiduciante*

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**

*Fiduciante*

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**Testemunhas:**

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

## ANEXO I

### PROCURAÇÃO

**SONDS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.260.585/0001-81, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Sonds"); e **DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.637.002/0001-40, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("DS", e, em conjunto com a Sonds, "Outorgantes"); nomeiam e constituem sua bastante procuradora, **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 (doravante simplesmente "Outorgada"), a quem conferem, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 485ª e 486ª Séries da 1ª Emissão da Outorgada ("CRI"), emitidos por meio do Termo de Securitização celebrado em 27 de novembro de 2020 ("Termo de Securitização"), e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou demais Documentos da Operação, observada a convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI pela Fiduciária prevista no Contrato de Cessão, ou ainda, na ocorrência de qualquer hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme definidos no Contrato de Cessão, os mais amplos e especiais poderes para **(i)** representar as Outorgantes em reuniões de sócios e alterações de contrato social **COSMOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.584.862/0001-10, com sede na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, CEP 13465-500, para que seja transferida a totalidade das quotas de emissão da Sociedade ("Quotas") para a Outorgada ("Sociedade"); **(ii)** representar as Outorgantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; **(iii)** alterar o Contrato Social da Sociedade, para que seja transferida a totalidade das Quotas para a Outorgada, para fazer constar no Contrato Social da Sociedade que as Quotas encontram-se em execução da alienação fiduciária e para garantir que a Outorgada consolide a propriedade das Quotas e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Quotas perante terceiros, ao seu exclusivo critério; e **(iv)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

Os termos em maiúsculas têm a definição que lhes é dada no Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação.

São Paulo/SP, 27 de novembro de 2020.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 90,60	R\$ 25,75	R\$ 17,63	R\$ 4,77	R\$ 6,22	R\$ 4,35	R\$ 4,53	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 153,85

**SONDS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**

Fiduciante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**

Fiduciante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: