

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 sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Cedente” ou “CHP”);

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Cessionária” ou “Emissora”);

e, na qualidade de intervenientes anuentes,

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, inscrita no CNPJ sob o nº 22.164.197/0001-37, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.2.2898385-1, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Devedora”);

TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA, com sua sede na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, Avenida Cassiano Ricardo, nº319, Sala 1501, Parque Residencial Aquarius na CEP nº12.246-870, inscrita no CNPJ sob o nº12.537.151/0001-62 com seus atos constitutivos perante a JUCESP sob NIRE 3522471037-0, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Ticem”);

JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS, brasileiro, portador da Cédula de Identidade nº 29.217.355-6 SSP/SP e inscrito do CPF nº285.353.358-95, casado sob o regime parcial de bens com a Sra. Juliana, abaixo qualificada, residente e domiciliado na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, Condomínio Residencial Reserva do Paratehy à Rua Alameda Menoti Del Picchia, nº255, Bairro Urbanova, CEP 12.244-541 (“João”)

JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº43.929.718-7 e inscrita no CPF nº339.262.538-86, casada sob o regime parcial de bens com o Sr. João, residente e domiciliado na cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, Condomínio Residencial Reserva do Paratehy à Rua Alameda Menoti Del Picchia, nº255, Bairro Urbanova, CEP 12.244-541 (“Juliana”, em conjunto com o João e a Ticem, “Garantidores”).

Digitizado
Nº 51997 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Protocolado e Digitalizado
Nº 271294
2º Reg. de Imóveis de Limeira

Digitalizado
Nº 51943 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Digitalizado
Nº 49235 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

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

CONSIDERANDO QUE:

(a) a Cedente é legítima titular dos créditos imobiliários originados na “*Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca em 1º Grau, Alienação Fiduciária de Cotas, Garantia Fidejussória e Outras Avenças – Cédula de Crédito Bancário Financiamento Imobiliário nº 41500699-6*” emitida pela Devedora em favor da Cedente, cuja cópia integra o presente instrumento em seu Anexo I (“CCB” e “Créditos Imobiliários”, respectivamente);

(b) a Cedente tem interesse em ceder e a Cessionária tem interesse em adquirir os Créditos Imobiliários mediante o pagamento do Preço de Cessão (conforme abaixo definido) por meio do presente “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários com Garantia Real e Fidejussória e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), para regular a cessão, pela Cedente à Cessionária, dos Créditos Imobiliários;

(c) por meio da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Fidejussória, sob Forma Escritural*”, firmada em 29 de junho de 2020 pela Cessionária e **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”), a Cessionária emitirá 01 (uma) CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, objeto do presente Contrato de Cessão (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente);

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

(e) os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados à 87ª Série da 4ª Emissão da Cessionária, por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 87ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”);

(f) a Cessionária analisou as cláusulas e condições, inclusive, mas não somente, quanto às taxas, encargos, sistema de amortização, valores, fluxos e datas de vencimento previstos na CCB que dá origem aos Créditos Imobiliários;

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

(viii) o Contrato de Acompanhamento (conforme definido na CCB) e (ix) os respectivos aditamentos dos referidos documentos e outros instrumentos que integrem a Operação e que venham a ser celebrados, todos adiante designados em conjunto como “Documentos da Operação”);

(h) 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, proibidade, lealdade e boa-fé; e

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

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

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

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

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

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

1.2. Emissão dos CRI. A presente Cessão de Créditos Imobiliários se destina a viabilizar a emissão da 87ª Série da 4ª Emissão de CRI da Cessionária, de modo que os Créditos Imobiliários, seus acessórios e garantias serão vinculados aos CRI até o vencimento e o resgate destes.

Digitizado
Nº 51997 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Protocolado e Digitalizado
Nº 271294
2º Reg. de Imóveis de Limeira

Digitalizado
Nº 51943 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Digitalizado
Nº 49235 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

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

1.4. Registro. O presente Contrato de Cessão deverá ser registrado pela Devedora, às suas expensas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades sedes das Partes, em até 15 (quinze) dias, a contar da presente data, às expensas da Devedora. A Devedora se obriga a entregar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, cópia do Contrato de Cessão com evidência de registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de obtenção dos registros.

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

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO E DO VALOR

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

2.2. Preço da Cessão. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, após o cumprimento das Condições Precedentes indicadas nas Cláusula 3.2 e 3.3 da CCB, conforme aplicável, o valor total de até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), em até 07 (sete) parcelas, sendo:

(i) a primeira parcela no valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeiro Desembolso, previstas na cláusula 3.2 da CCB (“Data do Primeiro Desembolso” e “Primeiro Desembolso”, respectivamente);

(ii) a segunda parcela no valor estimado de R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais), até 10 de julho de 2020, a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Desembolsos, previstas na cláusula 3.3 da CCB (“Segunda Parcela”);

(iii) a terceira parcela no valor estimado de R\$ 511.000,00 (quinhentos e onze mil reais), até 10 de agosto de 2020, a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado,

274194 TD

050

desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Desembolsos Segunda Parcela, previstas na cláusula 3.3 da CCB ("Terceira Parcela");

(iv) a quarta parcela no valor estimado de R\$ 557.667,00 (quinhentos e cinquenta sete mil seiscentos e sessenta e sete reais), até o 10 de setembro de 2020, a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Desembolsos Terceira Parcela, previstas na cláusula 3.3 da CCB ("Quarta Parcela");

(v) a quinta parcela no valor estimado de R\$ 660.333,00 (seiscentos e sessenta mil trezentos e trinta três reais), até o dia 10 de outubro de 2020, a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Desembolsos Quarta Parcela, previstas na cláusula 3.3 da CCB ("Quinta Parcela");

(vi) a sexta parcela no valor estimado de R\$ 759.000,00 (setecentos e cinquenta nove mil reais), até o dia 10 de novembro de 2020, a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Desembolsos Quinta Parcela, previstas na cláusula 3.3 da CCB ("Sexta Parcela"); e

(vii) a sétima parcela no valor remanesce a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, até 10 de dezembro de 2020, desde que atendida a totalidade das Condições Precedentes Desembolsos Sexta Parcela, previstas na cláusula 3.3 da CCB ("Sétima Parcela").

2.2.1 Os desembolsos previstos nas alíneas (i) a (vii) da cláusula 3.1 acima se encontram condicionados à subscrição e efetiva integralização dos CRI, a serem efetuados pelos titulares dos CRI. Dessa forma, observada a possibilidade de colocação parcial prevista na Oferta Restrita, em valor correspondente ao Primeiro Desembolso, caso os CRI não sejam subscritos e integralizados em montante suficiente para fazer frente ao valor das parcelas, a Securitizadora ficará desobrigado de realizar os demais desembolsos.

2.2.2 Os valores de desembolso previstos nas alíneas (ii) a (vii) foram indicados de forma estimada/aproximada de acordo com o cronograma de obras do Empreendimento Imobiliário, sendo o cronograma meramente indicativo de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, o valor dos desembolsos poderá sofrer alterações, na mesma proporção da liberação dos recursos à Devedora, desde que haja subscrição e integralização dos CRI no valor da respectiva parcela.

2.2.3 O pagamento do Preço de Cessão será realizado pela Cessionária, observadas as Condições pra Liberação das Parcelas (conforme definidas na Cláusula 2 da CCB), após as integralizações das respectivas chamadas de capital aos titulares de CRI, e de acordo com o desenvolvimento das obras do Empreendimento Imobiliário, observado o Cronograma

Digitizado
Nº 51997 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Protocolado e Digitalizado
Nº 271294
2º Reg. de Imóveis de Limeira

Digitalizado
Nº 51943 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Digitalizado
Nº 49235 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Indicativo, o Relatório de Liberação de Parcelas (conforme definidos no item 1-B do Quadro Resumo da CCB e item 3-G do Quadro Resumo da CCB).

2.3 A Partes desde já autorizam a Securitizadora a reter do Primeiro Desembolso, na Conta Centralizadora (abaixo definida): (i) o respectivo montante para a devida constituição do Fundo de Despesas (abaixo definido); (ii) o valor de R\$ 168.688,61 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e oitenta e oito reais e sessenta e um centavos) para o pagamento das despesas *flat*, previstas no Anexo VII da CCB; e (iii) as Taxas de Monitoramento, conforme previstas na CCB.

2.3.1 O Valor do Crédito, líquido dos valores indicados na cláusula 2.5. acima permanecerá retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado à Devedora, conforme andamento das obras do Empreendimento Imobiliário, nos termos da Cláusula 3 da CCB.

2.4. De acordo com os termos da CCB e após o recebimento pela Devedora da totalidade do pagamento realizado pela Cessionária, conforme Cláusula 2 acima, as obrigações de pagamento do Preço de Cessão da Cessionária e da Cedente serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Cessionária e à Cedente por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na conta corrente nº 63967-1, mantida pela Devedora na agência nº 1613, do Banco Itaú ("Conta de Livre Movimentação").

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

CLÁUSULA TERCEIRA – PAGAMENTOS

3.1. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, que incluem não só os valores pagos a título de principal, juros e demais encargos, mas também quaisquer das indenizações, multas ou compensações previstas na CCB, seja em razão do seu vencimento original ou rescisão antecipada, serão devidos integralmente, incluindo eventuais encargos moratórios, e depositados na conta corrente da Cessionária, na conta corrente nº 3085-6, agência 3395-2 mantida junto ao Banco Bradesco S.A. ("Conta Centralizadora"), sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da alínea (v) da cláusula 10.1 da CCB.

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

274194 TD

051

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

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

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

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

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

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

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

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

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

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

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

Digitizado
Nº 51997 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Protocolado e Digitalizado
Nº 271294
2º Of. de Registro de LIMEIRA

Digitalizado
Nº 51943 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Digitalizado
Nº 49235 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



274194 TD

052

- (a) não foi expressamente declarada insolvente, e não se encontra em situação econômica que possa ser considerada de insolvência ou de incapacidade de pagar suas dívidas no vencimento;
- (b) não há qualquer litígio em curso ou iminente contra a Cedente que possa de qualquer forma impedir, alterar ou retardar o implemento das obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão e nos Documentos da Operação e não existem fundamentos para tanto;
- (c) efetuou regularmente o pagamento de todos os tributos a que está obrigada;
- (d) cumpre com todas as leis e regulamentações trabalhistas, incluindo, mas não se limitando, àquelas relativas ao pagamento de adicionais e horas-extras, cumprimento de jornadas de trabalho, término de relações de trabalho, bem como segurança do trabalho; todas as obrigações e pagamentos de natureza contratual, trabalhista ou previdenciária, relacionados (i) aos empregados de terceiros prestadores de serviços à Cedente; e (ii) aos próprios prestadores de serviços da Cedente são e sempre foram devidamente cumpridos e/ou pagos a essas partes, até onde tem conhecimento; e
- (e) é sociedade regularmente constituída em conformidade com a lei aplicável e seu estatuto social.

4.4. Declarações da Cessionária. A Cessionária declara que:

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

4.5. As obrigações para as quais não tenha sido estabelecido prazo específico para seu cumprimento serão exigíveis no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Cedente, de notificação enviada pela Cessionária, conforme aplicável, nos termos deste Contrato de Cessão, exigindo o cumprimento da obrigação respectiva.

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

CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES APLICÁVEIS À CESSÃO

2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Protocolado e Digitalizado
Nº 271294
2º Reg. de Imóveis de Limeira

Digitalizado
Nº 51943 -

Digitalizado
Nº 49235 -

2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

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

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

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

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

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

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

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

reembolso das despesas junto a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

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

5.2.5. O inadimplemento das Despesas acima caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela parte credora; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor total do pagamento em atraso.

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

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

5.2.7.1. Toda vez que os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Devedora obriga-se a recompor o Fundo de Despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da comunicação pela Cedente ou pela Cessionária nesse sentido, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora, sob pena de Vencimento Antecipado.

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

CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Digitalizado
Nº 51997 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Protocolado e Digitalizado
Nº 271294
2º Of. de Reg. de Imóveis de Limeira

Digitalizado
Nº 51943 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Digitalizado
Nº 49235 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

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

6.2. Qualquer alteração a este Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes e pelos Intervenientes Anuentes. 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 e pela Devedora, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Cedente, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

6.3. 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, a ser paga pela Parte infratora à Parte não infratora, ressalvadas as penas específicas estabelecidas neste Contrato de Cessão e o direito da Parte não infratora de pleitear as perdas e danos e lucros cessantes verificados com o inadimplemento da obrigação.

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

6.5. 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.

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

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

6.8. 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.



Handwritten signature

CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO

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

E, assim, por estarem as Partes justas e contratadas, assinam o presente em 08 (oito) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 29 de junho de 2020.

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

Protocolado e Digitalizado
Nº 271294
2º Reg. de Imóveis de Limeira

Digitalizado
Nº 51997 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Digitalizado
Nº 51943 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Digitalizado
Nº 49235 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Handwritten signatures and marks

274194 TD

055

(Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre Companhia Hipotecária Piratini - CHP, ISEC Securitizadora S.A., GGL Sociedade Incorporadora SPE Ltda., Ticem Empreendimentos & Participações Ltda., João Marcos Ceglaukis e Juliana Lopes Fernandes Ceglaukis em 29 de junho de 2020).

Handwritten signature in blue ink.

3º Tabelião

TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA

Interveniente Anuente

1º Oficial de Registro de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
São José dos Campos - www.frtsp.com.br
Oficial R\$ 1.977,98
Estado R\$ 545,11
Sec. Faz R\$ 333,10
Sincereg R\$ 100,95
7 Justiza R\$ 131,63
At. Público R\$ 92,06
Administrativo R\$ 95,90
Proliferação R\$ 500,00
Total R\$ 3.256,73

3º Tabelião

JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS

Interveniente Anuente

1º Oficial de Registro de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
São José dos Campos - www.frtsp.com.br
Rua Francisco Rabelo, nº 199 - Centro
S.J. dos Campos - SP - Cep 12210-060
CPF: 50.460.799/0001-77
Protocolizado em Tabela e Digitalizado em 27/06/2021 em 21/02/2021 e registrado em microfilme sob nº 271194 em 16/03/2021
Selo Digital 1114924TIS0003588465E21V

3º Tabelião

JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS

Interveniente Anuente

Protocolado e Digitalizado
Nº 271294
2º Reg. de Imóveis de Limeira

Digitalizado
Nº 51943 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

Testemunhas:

Nome:

CPF nº:

Handwritten signature of João Ap. dos Santos de Souza
CPF 419.146.958-44
CAB/SP Nº 397.683

Nome:

CPF nº:

Handwritten signature of Vanessa Nascimento Gomes
CPF: 295.837.328-26
RG: 29.815.314-2

Digitalizado
Nº 51997 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

3º TABELIAO DE NOTAS DE SAO JOSÉ DOS CAMPOS
PEDRO PERINHO DE OLIVEIRA, TABELIAO
PRAÇA DR. JOAO MENDES, 127 - CENTRO | SJCAMPOS/SP - FONE: (12) 3989-7088 / FAX: (12) 3923-2323

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: JOAO MARCOS CEGLAUSKIS, JOAO MARCOS CEGLAUSKIS, JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS. Dou fé.
Sao Jose dos Campos, 30/06/2020. Em test. *[Handwritten Signature]* da verdade.

ESCREVENTE:

MARCIO ADRIANO MIRANDA



Colegio Notarial do Brasil
Seção São Paulo
126326
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
C21005AA0142945



Colegio Notarial do Brasil
Seção São Paulo
126326
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
C11005AA0329588

Digitalizado
Nº 49235 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMEIRA-SP

TERCEIRO TABELIAO DE NOTAS
Marcio Adriano Miranda
Escrevente Habilitado

SELO CONFERIDO
Maxwell
Responsável p/ Verificação

SELO CONFERIDO
Maxwell
Responsável p/ Verificação

Handwritten signatures and marks at the bottom right.

ANEXO I
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO		LOCAL E DATA DE EMISSÃO:					
NÚMERO	61500027-4	São Paulo, 29 de junho de 2020					
1. CREDOR							
RAZÃO SOCIAL: ISEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	21º andar, conjunto 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-010
2. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA.							
CNPJ: 22.164.197/0001-37							
ENDEREÇO: Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Limeira	UF	SP	CEP	13.428-217
3. GARANTIAS – Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca, observada a possibilidade de substituição de referida garantia pela Alienação Fiduciária das Unidades a critério dos Titulares de CRI, Alienação Fiduciária de Cotas e Aval;							
4. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41500699-6.							
DESCRIÇÃO: Emitida em 29 de junho de 2020, por meio da qual a Companhia Hipotecária Piratini – CHP (CNPJ nº 18.282.093/0001-50) concedeu um financiamento imobiliário à Devedora da CCB no valor total de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).							
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço				
<i>Grand Garden Limeira Residence</i>	2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP	85.057	Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217; Limeira/SP.				
5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
5.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO		10 de julho de 2020.					
5.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		10 de julho de 2023.					
5.3 PRAZO		1.106 (mil cento e seis) dias					
5.4 VALOR PRINCIPAL		R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).					
5.5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		IPCA					
5.6 JUROS		12,00% a.a.					
5.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)		Conforme tabela no Anexo I da CCB.					
5.8 LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo, SP.					

5.9 ENCARGOS	(i) juros remuneratórios conforme pactuado na CCB, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da CCB apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A presente tabela não se destina a – e não será interpretada de modo a – modificar, alterar, restringir ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos da CCB. Na eventual hipótese de conflito entre as informações dispostas na tabela acima e as dispostas na CCB, prevalecerão os termos e condições da CCB.

Digitalizado
Nº 51997 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMOEIRA-SP

Digitalizado
Nº 51943 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMOEIRA-SP

Protocolado e Digitalizado
Nº 271294
2º Reg. de Imóveis de Limeira

Digitalizado
Nº 49235 -
2º OF. DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REG. CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - LIMOEIRA-SP

2º OFICIAL DE REG. DE T
Juliana Ap. N
ESCRE
LIMEIRA - ES