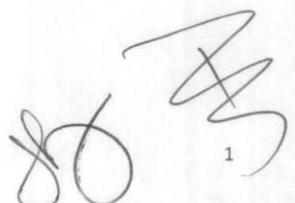


**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE  
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS CELEBRADO EM  
17.05.2013**

Pelo presente Primeiro Aditamento, doravante denominado "Aditamento",

- i) **B.R.A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Parauapebas, Estado do Pará, na Rod. PA 275, km 59,5, s/n, CEP 68.151-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.676.506/0001-67, ou quem vier a lhe substituir, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra assinados ("Cedente");
- ii) **SIDNEY GUIMARÃES PENNA**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado na Cidade de Redenção, Estado do Pará, na Avenida Ministro Oscar Thompson Filho, nº 32, Bairro Entroncamento, CEP 68550-000, portador da cédula de identidade (RG) nº 1.182.873 - SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 197.745.321-04;
- iii) **LEONILDO BORGES ROCHA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade (RG) nº 2.903.071 - SSP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 150.013.423-68, e
- iv) sua esposa **SHIRLEY MARLY DE ALMEIDA ROCHA**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de identidade RG 1678532 - SSP/PA, inscrita no CPF/MF sob o nº 105.603.352-53, natural de Marabá/PA nascida em 26/12/1959, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Marabá, Estado do Pará, na Travessa Siridó, nº 194;
- v) **EDUARDO CARVALHO PEREIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Rua Luiz Vargas Dumont, nº 612 - Quadra 13 - Capuava I - Município de Redenção/PA, portador da cédula de identidade (RG) nº 264051/2A- SSP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 059.888.452-15;
- vi) **MOISÉS CARVALHO PEREIRA**, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Cidade de Redenção, Estado do Pará, na Avenida Luiz Vargas Dumont, nº 612, Setor Capuava I, CEP 68552-030, portador da cédula de identidade (RG) nº 6.256.297 - SSP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 056.795.162-68;

  
1

vii) **L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Marabá, Estado do Pará, na Q. 04, Folha 31, Lote 04 B, Bairro Nova Marabá, CEP 68507-560, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.240.595/0001-27; e

viii) **BURITI IMÓVEIS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Redenção, Estado do Pará, na Avenida Brasil, s/n, quadra 32, lote 20, Residencial Park dos Buritis, CEP 68552-400, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.726.886/0001-79;

(Sidney Guimarães Penna, Leonildo Borges Rocha, Eduardo Carvalho Pereira e Moisés Carvalho Pereira, Buriti Imóveis Ltda. e L.M.S.E Empreendimentos Imobiliários Ltda., em conjunto, denominados "**Garantidores**"); e

ix) **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade do Rio, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, Centro, CEP 20040-007, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81 neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados ("**Cessionário**"),

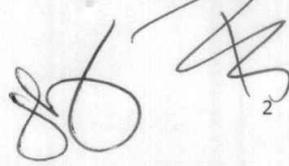
cada uma das partes também denominada individualmente "**Parte**", e conjuntamente "**Partes**";

#### **CONSIDERANDO QUE:**

i) as Partes celebraram, em 17.05.2013, o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("**Contrato de Cessão**") tendo por objeto, entre outros, a aquisição pelo Cessionário de Créditos Imobiliários originados pela Cedente, representados por CCIs, para vinculá-los a Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRIs**") a serem emitidos pelo Cessionário;

ii) Entre outras obrigações assumidas nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente obrigou-se pessoalmente perante o Cessionário pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, na hipótese de inadimplemento pelos respectivos Devedores;

iii) Em complementar garantia das obrigações da Cedente perante o Cessionário, a Cedente obrigou-se, ainda, a realizar a alienação fiduciária de



determinados Lotes em favor do Cessionário, os quais ainda não haviam sido comercializados pela Cedente, sendo o restante do Loteamento objeto de hipoteca em favor do Cessionário, tudo nos termos da cláusula 4 do Contrato de Cessão; e

iv) O Cessionário deseja neste ato liberar a Cedente da obrigação de constituir a alienação fiduciária, eliminando o dispositivo respectivo do Contrato de Cessão;

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Aditamento, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas.

## **1. DEFINIÇÕES**

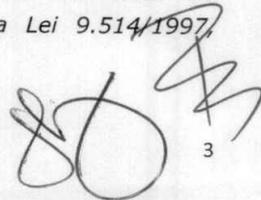
1.1. Os termos iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Aditamento, no singular ou no plural, e não diversamente definidos no presente Aditamento, terão os mesmos significados que lhes são atribuídos no Contrato de Cessão.

## **2. ADITAMENTO**

2.1. Fica a Cedente neste ato liberada pelo Cessionário da obrigação de constituir a alienação fiduciária descrita na cláusula 4.2.1 do Contrato de Cessão.

2.2. Ficam excluídos do Contrato de Cessão e sem efeito os seguintes dispositivos:

- a. Cláusula 2.5.2. (iv): "*a comprovação do registro da alienação fiduciária dos Lotes em estoque e da prenotação da garantia hipotecária sobre o Loteamento, nos termos da cláusula 4.2 adiante*";
- b. Cláusula 4.1.1 (i): "*alienação fiduciária dos Lotes ainda não comercializados pela Cedente até a data da assinatura do presente Instrumento, conforme disposto na Cláusula 4.2 adiante*";
- c. Cláusula 4.2.1: "*Não obstante as CCIs sejam emitidas sem garantia real, a Cedente constituirá, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura deste Instrumento, exclusivamente em favor do Cessionário, alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.514/1997,*



3

*individualmente sobre cada uma das matrículas dos Lotes ainda não comercializados pela Cedente até a data de assinatura deste Instrumento, que compõem o seu estoque, como garantia adicional do fiel cumprimento das obrigações previstas neste Instrumento, no valor máximo equivalente ao Saldo Devedor da totalidade das CCIs Incondicionais, e pelo prazo total da Operação e nos moldes da minuta do Instrumento de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis que integra o presente instrumento como **Anexo XI**".*

2.2.1. Fica excluído, em sua integralidade, o Anexo XI ao Contrato de Cessão.

2.3. Os seguintes dispositivos do Contrato de Cessão passam a ter as seguintes novas redações:

- a. O título da Cláusula 4.2 passa a ser "Garantia Hipotecária";
- b. Cláusula 4.2.2: "Não obstante as CCIs sejam emitidas sem garantia real, a Cedente constituirá, exclusivamente em favor do Cessionário, hipoteca de primeiro grau sobre a totalidade do Loteamento, a ser registrada na matrícula-mãe do Loteamento, como garantia adicional do fiel cumprimento das obrigações previstas neste Instrumento, no valor máximo equivalente ao Saldo Devedor da totalidade das CCIs Incondicionais, e pelo prazo total da Operação, e nos moldes da minuta da Escritura de Hipoteca que integra o presente instrumento como **Anexo XII**";
- c. Cláusula 4.2.3: "A hipoteca deve perdurar até a quitação integral das CCIs Incondicionais, obrigando-se a Cedente a fazer constar nos documentos firmados com futuros promissários compradores dos respectivos Lotes ciência e concordância em relação à existência do referidos ônus";
- d. Cláusula 8.1. (iv): "existência de gravames de qualquer natureza sobre os Lotes relacionadas às CCIs Incondicionais, outras que a hipoteca a ser constituída nos termos deste Instrumento ou conforme previsto na cláusula 5.2.1 acima, que não tenham sido sanados em até 30 (trinta) dias após sua notificação, e que a CCI do respectivo Lote não tenha sido objeto de Recompra ou Substituição pela Cedente. Para fins deste item, a

80

4

*Cedente deverá comunicar o Cessionário a respeito da existência de quaisquer gravames sobre os Lotes, no prazo de 10 (dez) dias".*

2.4 A definição "Termo de Liberação de Garantia", presente no capítulo de definições do contrato, terá a seguinte redação: "*Termo a ser enviado ao Cartório, nos termos do modelo constante do **Anexo VI**, quando da liberação da hipoteca de Lotes, conforme previsto na cláusula 4.2.4 deste Instrumento.*"

2.5. Ficam igualmente sem efeito todas as demais referências à obrigação de constituição de alienação fiduciária pela Cedente em favor do Cessionário, contidas no Contrato de Cessão, ainda que não mencionadas expressamente neste Aditamento.

### **3. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO**

3.1. As demais disposições do Contrato de Cessão, que não tenham sido expressamente modificadas por este Aditamento, permanecem plenamente em vigor, e são neste ato ratificadas pelas Partes.

3.2. A redação consolidada do Contrato de Cessão, com as modificações acordadas neste Aditamento, é anexa ao presente na forma do **Anexo A**.

### **4. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS**

4.1. As Partes desde já convencionam que todos e quaisquer litígios, reclamações ou controvérsias surgidos entre as Partes a respeito ou em relação ao presente Aditamento deverão ser, obrigatória, exclusiva e definitivamente, resolvidas por arbitragem, nos termos da cláusula 13 do Contrato de Cessão.

### **5. DISPOSIÇÕES FINAIS**

5.1. Todas as notificações decorrentes deste Aditamento deverão ser feitas obrigatoriamente na forma prevista no Contrato de Cessão.

5.2. Se qualquer disposição ou termo deste Aditamento for declarada nula ou for anulada, tal nulidade ou anulabilidade não prejudicará a vigência das demais cláusulas deste Aditamento e do Contrato de Cessão não atingidas pela declaração de nulidade ou pela anulação.



5

5.3. O presente Aditamento pode ser celebrado em 6 (seis) vias, que serão consideradas originais, e em conjunto constituirão o mesmo e único documento.

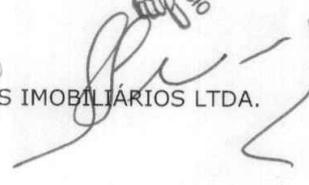
São Paulo, 12 de Junho de 2013.

(Assinaturas das Partes deste Aditamento constam das páginas seguintes)

6

(Página 1/9 de assinatura do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 12.06.2013).

CARTÓRIO 1.º OFÍCIO  
**RECOLHER**



B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

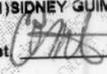
Cargo:

Nome:

Cargo:

**1.º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SANTARÉM  
Rua Oriqueira Campos, 166, Centro, Telefax.: (93) 3622-1997, CEP 09.006-020  
Email: cartoriosirotheau@hotmail.com / cartoriosirotheau@gmail.com

**RECONHECIMENTO nº 012889**  
Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de: (1) **SIDNEY GUIMARAES PENNA**

Santarém - PA, 25 de outubro de 2013. Em test.  da verdade

  
**EDNA MARIA ROCHA MENDONÇA - Escrevente Autorizada**



35  
1.º OFÍCIO DE TABELIONATO DE NOTAS DE PARAUPEBAS-PA  
Serventia do 1.º Ofício o Tabelação de Notas de Paraupebas-PA  
End. Rua B nº 181 B Cidade Nova Fone: (94) 3346 9819  
RECONHECIMENTO 407928

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de  
B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. nos  
te ato representada por:

1.º OFÍCIO DE TABELIONATO DE NOTAS DE PARAUPEBAS-PA  
Serventia do 1.º Ofício o Tabelação de Notas de Paraupebas-PA  
End. Rua B nº 181 B Cidade Nova Fone: (94) 3346 9819  
RECONHECIMENTO 407928

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de  
(1) **MOISÉS CARVALHO PEREIRA**

Paraupebas, 01 de novembro de 2013.  
Obs:  
Em test.  da verdade  
**LILIAN RIBEIRO DA COSTA SOUSA - Escrevente Autorizada**

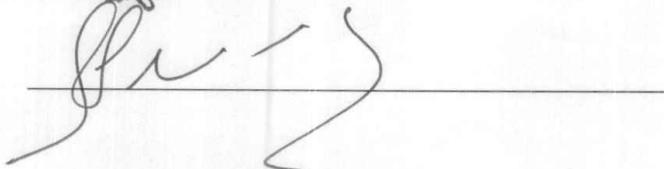


  
**Lilian Ribeiro da C. Sousa**  
Escrevente Autorizada



(Página 2/9 de assinatura do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 12.06.2013).

CARTÓRIO 1.º OFFÍCIO  
**RECOITADO**  
SIDNEY GUMARÃES PENNA



**1º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE SANTARÉM

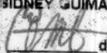
Rua Siqueira Campos, 155, Centro, Telefone: (93) 3522-1587, CEP 89.006-020

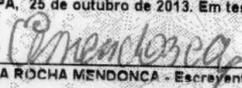
E-mail: cartorioalrotheau@hotmail.com / cartorioalrotheau@gmail.com

**RECONHECIMENTO n.º 012889**

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de: (1) **SIDNEY GUMARÃES**

**PENNA**

Santarém - PA, 25 de outubro de 2013. Em test.  da verdade.

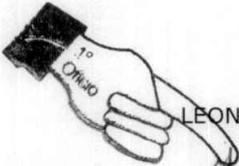
  
**EDNA MARIA ROCHA MENDONÇA - Escrevente Autorizada**



Campos n.º 155

Santarém - Pará

(Página 3/9 de assinatura do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 12.06.2013).

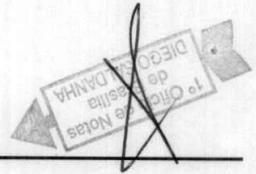


LEONILDO BORGES ROCHA

Shirley Marly de Almeida Rocha

SHIRLEY MARLY DE ALMEIDA ROCHA

Shirley Marly de Almeida Rocha



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

1. OFICIO DE NOTAS E PROTESTO DE BRAZILIA  
CRS 505, Bloco C, Loja 1/3

RECONHECO e dou fe por AUTENTICIDADE  
a(s) firma(s) de:  
[16FWV6z2]- SHIRLEY MARLY DE ALMEIDA  
ROCHA.

BSB, 28 de Outubro de 2013 - 11:14:05  
Seio TJDF 2013001148500SHLV  
DCS-Consultar selo: [www.tjdf.jus.br](http://www.tjdf.jus.br)

SAMDO CUSTODIO DE OLIVEIRA



CARTORIO ANTONIO SANTIS II OFICIO  
MEIZA MARIA SANTIS SEMINOTTI  
Notaria Titular  
FL. CSI 32.00.05.LI.66-NOVA MARABA  
Fone (94) 3321-1319 Fax (94) 3321-2176  
MARABA - PA

Reconheço a(s) firma(s) por semelhança  
de:  
- SHIRLEY MARLY DE ALMEIDA ROCHA.....  
Do que dou fe..  
MARABA (PA), 08 de Novembro de 2013.  
Em testemunho da verdade.

ZELIMAR PEREIRA DOS REIS  
ESCRIVÃO AUTORIZADO  
Seio n.º 002000839  
Custas: R\$3,30 - Seio R\$0,30.  
Atendente: ZPK

(Página 4/9 de assinatura do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 12.06.2013).



EDUARDO CARVALHO PEREIRA

OFÍCIO DE TABELIONATO DE NOTAS DE PARAQUEBAS-PA  
Serventia do 1º Ofício o tabelionato de Notas de Paraquebas-PA  
End. Rua 8, nº 181 B Cidade Nova Fone (94)3346.2819  
RECONHECIMENTO 41025

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de  
(1) MOISES CARVALHO PEREIRA

Parauapebas - 06 de novembro de 2013

Obs  
Em test. da verdade

FRANCILENE VIEIRA DOS SANTOS SILVA-Escritoriente Autorizada

Fls. 01

Parauapebas - 06 de novembro de 2013

Reconhecimento de Firma

001.631.540

Francilene Vieira dos S. Silva  
Escritoriente Autorizada

80

10

(Página 5/9 de assinatura do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 12.06.2013).



MOISÉS CARVALHO PEREIRA

25

1º OFÍCIO DE TABELIONATO DE NOTAS DE PARAUAPEBAS-PA  
Serventia do 1º Ofício o Tabelionato de Notas de Parauapebas-PA  
End. Rua 8 nº 181 B Cidade Nova Fone (94)3346 9819 Fls. \_\_\_\_\_  
RECONHECIMENTO 407939

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de  
(1) MOISÉS CARVALHO PEREIRA

Parauapebas, 01 de novembro de 2013

Obs:

Em test. \_\_\_\_\_ da verdade

ELIAN RIBEIRO DA COSTA SOUSA - Escrevente Autorizada



Lilian Ribeiro da C. Sousa  
Escrevente Autorizada

88 11

(Página 6/9 de assinatura do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 12.06.2013).



CARTÓRIO 1.º OFÍCIO  
RECOLHA

L.M.S.E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**1.º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SANTARÉM  
Rua Biqueira Campos, 155, Centro, Telefex.: (93) 3522-1997, CEP 68.006-020  
Email: cartorioairotheau@hotmail.com / cartorioairotheau@gmail.com

RECONHECIMENTO nº 012989  
Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de: (1)SIDNEY GUIMARAES PENNA

Santarém - PA, 25 de outubro de 2013. Em test. da verdade.

EDNA MARIA ROCHA MENDONÇA - Escrevente Autorizada



35 1.º OFÍCIO DE TABELIONATO DE NOTAS DE PARAUAPEBAS-PA  
Serventia do 1.º Ofício o tabelionato de Notas de Parauapebas-PA  
End Rua B n.º 181 B Cidade Nova Fone (94)3346 9819

RECONHECIMENTO 407957

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de  
L M S E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
neste ato representada por

1.º OFÍCIO DE TABELIONATO DE NOTAS DE PARAUAPEBAS-PA  
Serventia do 1.º Ofício o tabelionato de Notas de Parauapebas-PA  
End Rua B n.º 181 B Cidade Nova Fone (94)3346 9819

RECONHECIMENTO 407957

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de  
(1)MOISÉS CARVALHO PEREIRA

Parauapebas, 01 de novembro de 2013

Obs  
Em test. da verdade

LILIAN RIBEIRO DA COSTA SOUSA-Escrevente Autorizada



Lilian Ribeiro da C. Sousa  
Escrevente Autorizada

(Página 7/9 de assinatura do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 12.06.2013).

  
BURITI IMÓVEIS LTDA.

**CARTÓRIO 1.º OFÍCIO**  
**RECO**

*[Handwritten signature]*      *[Handwritten initials]*

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

**1º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE SANTARÉM  
Rua Siqueira Campos, 155, Centro, Telef.: (93) 3622-1997, CEP 09.005-020  
Email: cartorio@rotheau@hotmail.com / cartorio@rotheau@gmail.com

RECONHECIMENTO nº 012889

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de: (1) **SIDNEY GUIMARAES PENNA**

Santarém - PA, 25 de outubro de 2013. Em test. *[Handwritten signature]* da verdade.

*[Handwritten signature]*  
**EDNA MARIA ROCHA MENDONÇA - Escrevente Autorizada**



**1º OFÍCIO DE TABELIONATO DE NOTAS DE PARAUPEBAS**

Serventia do 1º Ofício de Tabelação de Notas de Parauapebas - PA  
End Rua 8 nº 181 B Cidade Nova Fone: (94) 3346 9818

RECONHECIMENTO 407963

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de  
BURITI IMÓVEIS LTDA, neste ato representada por  
(1) **IMMOISÉ CARVALHO PEREIRA**  
Parauapebas, 01 de novembro de 2013

Obs:  
Em test. *[Handwritten signature]* da verdade  
**LIATAN RIBEIRO DA COSTA SOUSA - Escrevente Autorizada**

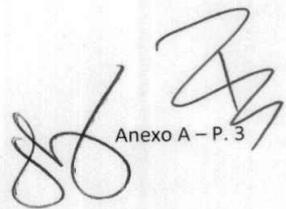


## ÍNDICE

1.	DAS CCIs E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	17
1.1	Descrição das CCIs .....	17
1.2	Características das CCIs .....	18
2.	CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	22
2.1	Cessão Incondicional .....	22
2.2	Cessão Fiduciária .....	24
2.3	Critérios de Elegibilidade e Condições de Cessão.....	25
2.4	Razão de Garantia .....	28
2.5	Preço Global de Cessão.....	30
2.6	Notificação dos Devedores .....	33
3.	FORMA DE PAGAMENTO DAS CCIs E CONTAS BANCÁRIAS VINCULADAS À EMISSÃO .....	34
3.1.	Administração dos Créditos Imobiliários, Amortização e Pagamento da Remuneração das CCIs.....	34
3.2	Contas Vinculadas.....	39
3.3	Contas de Cobrança .....	39
3.4	Conta de Conciliação e Ordem de Aplicação de Recursos.....	41
3.5	Reserva de Liquidez e Investimentos Autorizados .....	42
3.6	Conta de Liquidação .....	44
3.7	Reserva de Infraestrutura .....	44
3.8	Conta de Livre Movimentação da Cedente e Destinação do Preço Global de Cessão .....	44
3.9	Saldo Residual das Contas Vinculadas .....	45
4.	GARANTIAS DA OPERAÇÃO .....	45
4.1	Lista de garantias. ....	45
4.2.	Garantia Hipotecária .....	46
4.3.	Garantia pessoal.....	48
4.4.	Excussão das Garantias das CCIs.....	49
5.	EVENTOS DE VERIFICAÇÃO E RECOMPRA OU SUBSTITUIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS .....	50
5.1.	Eventos de Verificação.....	50
5.2	Recompria .....	50

5.3	Substituição .....	51
5.4	Recompra obrigatória com recursos de pré-pagamento.....	54
5.5	Termos aplicáveis à Recompra e à Substituição .....	54
5.6	Procedimento de Recompra e Substituição .....	56
5.7.	Recompra facultativa.....	56
6.	DESPESAS .....	57
7.	EVENTOS DE AVALIAÇÃO.....	58
7.1	Hipóteses de Eventos de Avaliação.....	58
7.2	Efeitos dos Eventos de Avaliação .....	61
8.	EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO.....	61
9.	EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS .....	63
10.	OBRIGAÇÕES DAS PARTES .....	64
10.1	Obrigações da Cedente.....	64
10.2	Obrigações do Agente de Cobrança .....	66
11.	DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS PARTES .....	68
11.1	Declarações e Garantias da Cedente .....	68
11.2	Declarações e Garantias do Cessionário .....	71
11.3	Declarações e Garantias dos Garantidores.....	72
12.	PENALIDADES .....	72
13.	SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS .....	73
14.	DISPOSIÇÕES FINAIS .....	74

\* \* \* \* \*

  
Anexo A - P. 3

Esta seção de Termos e Definições é parte integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre *BRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., Sidney Guimarães Penna, Leonildo Borges Rocha, Shirley Marly de Almeida Rocha, Moisés Carvalho Pereira, Eduardo Carvalho Pereira, L.M.S.E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e BURITI IMÓVEIS LTDA.*, em 17.05.2013.

#### Termos e Definições

Os principais termos e expressões utilizados neste Instrumento e iniciados por letra maiúscula estão definidos e devem ser interpretados conforme definidos abaixo, quer estejam escritos no singular ou no plural.

- Agente de Cobrança** O Agente de Cobrança será a Cedente, podendo a referida função ser desempenhada por outras sociedades do grupo econômico da Cedente, desde que esta permaneça responsável perante o Cessionário.
- Instituição Custodiante** **Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, sociedade por ações fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 4.200 bloco 4 sala 514, CE: 22.640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, ou quem vier a lhe substituir.
- Assessores Jurídicos** **Pinheiro Neto Advogados**, sociedade de advogados com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.100, CEP 01455-906, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.613.478/0001-19 e **Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados**, sociedade de advogados com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Padre João Manoel, nº. 923, 8º andar, Cerqueira César, CEP: 01411-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.631.077/000.1-30.
- Auditora de Obras** **Send Service e Engenharia Ltda.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Severo, nº 3, Vila Ré, CEP 03666-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.747.135/0001-88, ou quem vier a lhe substituir.

Câmara Arbitral	Significa o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 220, 12º andar, cj. 121, Vila Olímpia, CEP 04.552-000.
Cartório de Registro de Imóveis ou Cartório	É o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parauapebas, Estado do Pará, onde estão localizados os Lotes.
CCIs	Cédulas de crédito imobiliário, emitidas por meio da Escritura de Emissão, nos termos da Lei nº 10.931/04.
CCIs Condicionadas	CCIs da 2ª e 3ª Séries de emissão da Cedente, representativas de Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente.
CCIs Condicionadas Futuras	As CCIs que vierem a ser emitidas em decorrência de todos os créditos futuros oriundos de novos Compromissos de Compra e Venda de Lotes que venham a ser celebrados após a assinatura deste Instrumento, cujos pagamentos pelos respectivos adquirentes serão obrigatoriamente realizados na Conta de Cobrança.
CCIs Incondicionais	CCIs da 1ª Série de emissão da Cedente, representativas de Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente.
CDBs	São certificados de depósito bancário.
Cedente ou Emissora	<b>B.R.A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na Cidade de Parauapebas, Estado do Pará, na Rod. PA 275, km 59,5, s/n, CEP 68.151-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.676.506/0001-67, ou quem vier a lhe substituir.
Cessionário	<b>Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.</b> , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, Centro, CEP 20.040-007, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81.

Certificados de Recebíveis Imobiliários ou CRI	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários a serem emitidos pelo Cessionário, na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e distribuídos pelo Intermediário Líder mediante oferta pública com esforços restritos, a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, a ser concluída nos prazos previstos nas cláusulas 2.5.2 e nona adiante, terão lastro nas CCIs Incondicionais, e serão garantidos pelas CCIs Condicionadas e pelas demais garantias outorgadas de acordo com este Instrumento.
CETIP	CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 7º (parte), 10º e 11º andares, Centro, CEP 20031-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.358.105/0001-91.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Fazenda.
Código Civil	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Compromissos de Compra e Venda	de Compromissos de compra e venda dos Lotes, celebrados entre os Devedores e a Cedente, originadores dos Créditos Imobiliários.
Condições de Cessão	Tem o significado que lhes é atribuído na cláusula 2.3.2 deste Instrumento.
Condições Precedentes	Tem o significado que lhes é atribuído na cláusula 2.5.2. deste Instrumento.
Conta de Cobrança	É a conta corrente de cobrança, vinculada, de titularidade do Cessionário, por meio da qual serão arrecadados os recursos recebidos dos Devedores, cujas funções estão detalhadas na cláusula 3.3 deste Instrumento. Com relação aos Lotes da Cidade de Parauapebas, Estado da Pará, é a conta corrente aberta no Banco Itaú Unibanco, agência 8541, nº 13059-0, de titularidade do Cessionário.
Conta de Conciliação	É a conta corrente que terá a finalidade de receber

os recursos provenientes da Conta de Cobrança, relativos à Operação, mantida no Banco Itaú Unibanco, de nº 13060-8, da agência nº 8541, de titularidade do Cessionário, cujas funções são detalhadas na cláusula 3.4 deste Instrumento.

Conta de Liquidação É a conta corrente que terá a finalidade de receber os recursos da cessão das CCIs, mantida no Banco Itaú Unibanco, de nº 13061-6, da agência nº 8541, de titularidade do Cessionário, cujas funções são detalhadas na cláusula 3.5 deste Instrumento.

Conta de Movimentação da Cedente Livre É a conta corrente de titularidade da Cedente, desvinculada da presente Operação, que terá a finalidade de receber quaisquer recursos livres ou pagamentos devidos à Cedente, nos termos deste Instrumento, mantida no Banco 237 - Bradesco, de nº 15850-0, agência nº 1411, conforme definida na cláusula 3.8.

Contas Vinculadas São, quando denominadas em conjunto, a Conta de Liquidação, a Conta de Cobrança e a Conta de Conciliação.

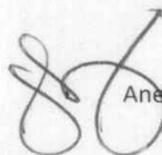
Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Administração de Conta Vinculada É o contrato de prestação de serviços bancários a ser celebrado entre Cedente, os Garantidores, o Agente Fiscalizador, o Cessionário e o Agente de Administração de Conta Vinculada, que regerá a forma de movimentação de Contas Vinculadas.

CPF/MF Cadastro de Pessoas Físicas, do Ministério da Fazenda.

Critérios de Elegibilidade Critérios para elegibilidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da cláusula 2.3 deste Instrumento.

Créditos Imobiliários Todos os créditos imobiliários oriundos de cada Compromisso de Compra e Venda, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto na cláusula 1.2.11 deste Instrumento, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos

		que os representam, incluindo respectivos bem como todos os direitos e ações que decorrem.
Créditos Cedidos	Imobiliários	São, quando denominados em conjunto, os Imobiliários Cedidos Incondicionalmente Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciários cedidos ao Cessionário, representados pelos termos deste Instrumento.
Créditos Cedidos Fiduciariamente	Imobiliários	São os Créditos Imobiliários cedidos nos termos da cláusula 2.2 deste Instrumento, cuja cessão é condicionada.
Créditos Cedidos Incondicionalmente	Imobiliários	São os Créditos Imobiliários cedidos nos termos da cláusula 2.1 deste Instrumento, cuja cessão é irretratável e irrevogável, implicando a transferência para o Cessionário, em caráter definitivo, plena titularidade, ressalvadas as hipóteses de Recompra e Substituição previstas no Instrumento.
Créditos Inadimplidos	Imobiliários	São quaisquer Créditos Imobiliários não pagos pelos respectivos Devedores, ainda que se refiram a uma única parcela ou parte dela, em atraso por prazo superior a 90 (noventa) dias consecutivos. Os Créditos Imobiliários não pagos por períodos superiores a 90 (noventa) dias serão considerados meramente em mora.
Critérios de Elegibilidade		Critérios para elegibilidade dos Créditos Imobiliários nos termos da cláusula 2.3 deste Instrumento.
CVM		Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão		Conforme o disposto na cláusula 1.2.1. deste Instrumento.
Data de Fechamento		Conforme o disposto na cláusula 2.5. deste Instrumento.
Datas de Conciliação		Conforme o disposto na cláusula 3.1.2. deste Instrumento.
Devedores		São as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes dos Lotes e que celebraram Compromissos de Compra.


  
 Anexo

Venda com a Cedente, devedoras dos Créditos Imobiliários.

Dia Útil

Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ou na Cidade de Parauapebas, Estado do Pará, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Instrumento não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

Escritura de Emissão

O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado em 25.04.2013, entre a Cedente, os Garantidores e o Instituição Custodiante, por meio do qual foram emitidas as CCIs.

Emissão

A emissão de CCIs pela Cedente, na Data de Emissão, nos termos da Escritura de Emissão.

Eventos de Avaliação

São os eventos descritos na cláusula 7 deste Instrumento, que poderão constituir um Evento de Vencimento Antecipado ou, ainda, determinar a substituição do Agente de Cobrança ou de outros prestadores de serviços, nos termos da cláusula 7.

Eventos de Verificação

São os eventos descritos na cláusula 5.1 deste Instrumento, em que o Cessionário deverá apurar a Razão de Garantia e informar à Cedente se ocorreu, desde o último Evento de Verificação, qualquer hipótese que determine a Substituição ou Recompra de CCIs.

Garantidores

Significa, conjuntamente, **(i)** o Sr. **Eduardo Carvalho Pereira**, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Rua Luiz Vargas Dumont,

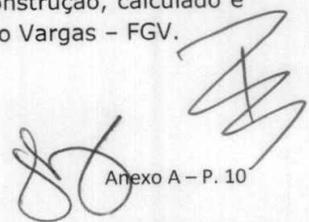
nº 612 - Quadra 13 - Capuava I - Município de Redenção/PA, portador da cédula de identidade (RG) nº 264051/2A- SSP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 059.888.452-15; **(ii) o Sr. Moisés Carvalho Pereira**, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Cidade de Redenção, Estado do Pará, na Avenida Luiz Vargas Dumont, nº 612, Setor Capuava I, CEP 68552-030, portador da cédula de identidade (RG) nº 6.256.297 - SSP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 056.795.162-68; **(iii) Sidney Guimarães Penna**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado na Cidade de Redenção, Estado do Pará, na Avenida Ministro Oscar Thompson Filho, nº 32, Bairro Entroncamento, CEP 68550-000, portador da cédula de identidade (RG) nº 1.182.873 - SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 197.745.321-04 **(iv) Leonildo Borges Rocha**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade (RG) nº 2.903.071 - SSP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 150.013.423-68, e sua esposa **Shirley Marly de Almeida Rocha**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de identidade RG 1678532 - SSP/PA, inscrita no CPF/MF sob o nº 105.603.352-53, natural de Marabá/PA nascida em 26/12/1959, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Marabá, Estado do Pará, na Travessa Siridó, nº 194; **(v) BURITI IMÓVEIS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Redenção, Estado do Pará, na Avenida Brasil, s/n, quadra 32, lote 20, Residencial Park dos Buritis, CEP 68552-400, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.726.886/0001-79; **(vi) L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Marabá, Estado do Pará, na Q. 04, Folha 31, Lote 04 B, Bairro Nova Marabá, CEP 68507-560, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.240.595/0001-27.

IGP-M

Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

INCC

Índice Nacional de Custo da Construção, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.



Instrução CVM 356

É a Instrução nº 356, emitida pela CVM em 17 de dezembro de 2001, conforme alterada.

Instrumento

Este Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre B.R.A Empreendimentos Imobiliários Ltda., Sidney Guimarães Penna, Eduardo Carvalho Pereira, Moisés Carvalho Pereira, Leonildo Borges Rocha, L.M.S.E Empreendimentos Imobiliários Ltda., Buriti Imóveis Ltda, PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS e REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A..

Intermediário Líder

Instituição Financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários autorizada a atuar na qualidade de coordenador da oferta dos CRI, que será contratada através do Contrato de Distribuição Pública Primária de Certificados de Recebíveis Imobiliários de emissão do Cessionário;

Investimentos Autorizados

São os investimentos nos quais poderá ser aplicado o saldo da Conta de Conciliação, definidos na cláusula 3.5 deste Instrumento.

IPTU

Imposto Predial Territorial Urbano.

Layout

É o modelo do layout que a Cedente deve preparar e disponibilizar ao Cessionário, com as informações necessárias para a verificação e conciliação das informações de cobranças dos Créditos Imobiliários.

Lei nº 6.766/79

É a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada.

Lei nº 9.514/97

É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

Lei nº 10.931/04

É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

LFTs

São Letras Financeiras do Tesouro.

Loteamento

É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da

Lei nº 6.766/79, de titularidade da Cedente:

Cidade Jardim – 9ª Etapa, aprovada pela Prefeitura de Parauapebas /PA, pelo Decreto Municipal nº 537, de 16 de dezembro de 2011, com as características abaixo:

- matrícula: 25.177 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Parauapebas/PA;
- data de aprovação: 16 de dezembro de 2011;
- área total loteada: 534.212,82 m<sup>2</sup>
- nº de lotes: 2.470;
- área total do terreno: 910.914 m<sup>2</sup>;

Lote(s)

São os lotes, sem qualquer obrigação de incorporação ou construção pela Cedente ou terceiros nos termos dos respectivos Compromissos de Compra e Venda (exceto as obras e benfeitorias exigidas no curso da aprovação do Loteamento), relacionados aos Créditos Imobiliários Cedidos, de propriedade da Cedente, que compõem o Loteamento e atualmente ainda não tiveram suas matrículas individualizadas.

Operação

É a operação de cessão de créditos imobiliários representado pelas CCI Cedidas Incondicionalmente previstas neste Instrumento, com a finalidade de emissão de CRI, bem como todos os procedimentos correlatos contemplados neste Instrumento.

Ordem de Aplicação de Recursos

Tem o significado descrito nos termos da cláusula 3.4.3 deste Instrumento.

Prazo de Apuração da Penalidade

Prazo previsto na cláusula 10.2.2 deste Instrumento.

Preço Global de Cessão

Tem o significado descrito nos termos da cláusula 2.5.1 deste Instrumento.

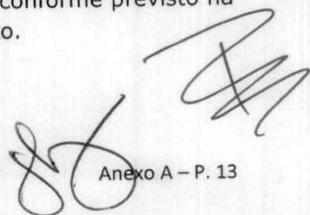
Razão de Garantia

Tem o significado descrito nos termos da cláusula 2.4.1 deste Instrumento.

Reserva de Infraestrutura

É o montante a ser retido na Conta de Liquidação, de recursos necessários para a finalização das obras de infraestrutura do Loteamento, no montante de

	R\$ 4.744.355,42 (quatro milhões, setecentos e quarenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e dois centavos) conforme detalhado na cláusula 3.7 deste Instrumento.
Reserva de Liquidez	Tem o significado descrito nas cláusulas 3.5 e seguintes deste Instrumento.
Reserva para Hipoteca	Tem o significado descrito na cláusula 4.2.2.3 deste Instrumento.
Retenção	Significa os valores que ficarão retidos na Conta de Conciliação e/ou nas Contas de Cobrança até que haja reenquadramento da Razão de Garantia, nos termos do item 2.4 e seus subitens.
Saldo Devedor	Saldo devedor não amortizado dos Créditos Imobiliários Cedidos relativo a cada CCI, (i) acrescido dos juros remuneratórios constantes no respectivo Compromisso de Compra e Venda, exceto a atualização monetária futura, e (ii) calculado com base no valor e vencimento de cada uma das parcelas dos respectivos Compromissos de Compra e Venda, informadas nos arquivos remessas ao Cessionário; trazido a valor presente utilizando-se para tanto da Taxa de Desconto para Pré-Pagamento.
Substituição	Tem o significado descrito nos termos da cláusula 5 e subcláusulas deste Instrumento.
Taxa de Deságio	12,00% (doze por cento) ao ano
Taxa de Desconto para Pré-Pagamento	Significa a taxa de desconto de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês, de forma capitalizada via juros compostos, para trazer a valor presente as parcelas mensais a vencer dos Créditos Imobiliários Cedidos que forem objeto de pré-pagamento.
Termo de Liberação de Garantia	Termo a ser enviado ao Cartório, nos termos do modelo constante do <b>Anexo VI</b> , quando da liberação da hipoteca de Lotes, conforme previsto na cláusula 4.2.4 deste Instrumento.



Termo de Securitização

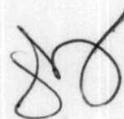
Instrumento pelo qual o Cessionário emitirá os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, a ser firmado entre o Cessionário e a Instituição Custodiante.

Termo de Quitação da Cessão

Tem o significado descrito nos termos da cláusula 2.5.5. deste Instrumento.

Valor de Recompra

Tem o significado descrito nos termos da cláusula 5.5.2. deste Instrumento.



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, doravante denominado "**Instrumento**",

- i) **B.R.A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Parauapebas, Estado do Pará, na Rod. PA 275, km 59,5, s/n, CEP 68.151-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.676.506/0001-67, ou quem vier a lhe substituir, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra assinados ("**Cedente**");
- ii) **SIDNEY GUIMARÃES PENNA**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado na Cidade de Redenção, Estado do Pará, na Avenida Ministro Oscar Thompson Filho, nº 32, Bairro Entroncamento, CEP 68550-000, portador da cédula de identidade (RG) nº 1.182.873 - SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 197.745.321-04;
- iii) **LEONILDO BORGES ROCHA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade (RG) nº 2.903.071 - SSP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 150.013.423-68, e
- iv) sua esposa **SHIRLEY MARLY DE ALMEIDA ROCHA**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de identidade RG 1678532 - SSP/PA, inscrita no CPF/MF sob o nº 105.603.352-53, natural de Marabá/PA nascida em 26/12/1959, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Marabá, Estado do Pará, na Travessa Siridó, nº 194;
- v) **EDUARDO CARVALHO PEREIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Rua Luiz Vargas Dumont, nº 612 - Quadra 13 - Capuava I - Município de Redenção/PA, portador da cédula de identidade (RG) nº 264051/2A- SSP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 059.888.452-15;
- vi) **MOISÉS CARVALHO PEREIRA**, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Cidade de Redenção, Estado do Pará, na Avenida Luiz Vargas Dumont, nº 612, Setor Capuava I, CEP 68552-030, portador da cédula de identidade (RG) nº 6.256.297 - SSP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 056.795.162-68;
- vii) **L.M.S.E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede no Município de Marabá, Estado do Pará, na Q. 04, Folha 31, Lote 04 B, Bairro Nova Marabá, CEP 68507-560, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.240.595/0001-27; e

viii) **BURITI IMÓVEIS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Redenção, Estado do Pará, na Avenida Brasil, s/n, quadra 32, lote 20, Residencial Park dos Buritis, CEP 68552-400, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.726.886/0001-79;

(Sidney Guimarães Penna, Leonildo Borges Rocha, Eduardo Carvalho Pereira e Moisés Carvalho Pereira, Buriti Imóveis Ltda. e L.M.S.E Empreendimentos Imobiliários Ltda., em conjunto, denominados "**Garantidores**"); e

ix) **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade do Rio, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, Centro, CEP 20040-007, inscrita no CNPJ sob o nº 13.349.677/0001-81 neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados ("**Cessionário**"),

cada uma das partes também denominada individualmente "**Parte**", e conjuntamente "**Partes**";

#### **CONSIDERANDO QUE:**

i) a Cedente é uma sociedade que atua na incorporação e no loteamento de imóveis e é a loteadora, nos termos da Lei nº 6.766/79, do Loteamento denominado Cidade Jardim, localizado na Cidade de Parauapebas, no Estado do Pará (conforme definido acima, "**Loteamento**");

ii) a Cedente é titular de Créditos Imobiliários contra pessoas físicas ou jurídicas adquirentes de unidades do Loteamento ("**Devedores**"), que celebraram Compromissos de Compra e Venda com a Cedente;

iii) a Cedente emitiu, nos termos da Escritura de Emissão, 4.078 (quatro mil e setenta e oito) CCIs, de acordo com a Lei nº 10.931/04, escriturais, sem garantia real, representando os Créditos Imobiliários Cedidos e todos os seus acessórios, incluindo garantias outorgadas no âmbito dos Créditos Imobiliários, juros, taxas de correção, prêmios de seguros e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais;

iv) as CCIs estão em fase de registro pela Instituição Custodiante na CETIP;

v) a Cedente deseja ceder ao Cessionário os Créditos Imobiliários Cedidos, representados pelas CCIs, a partir das parcelas vincendas em 01.06.2013, de forma incondicionada ou fiduciariamente, nos termos deste Instrumento, por meio da transferência das CCIs ao Cessionário;

vi) o Cessionário tem interesse em adquirir da Cedente os Créditos Imobiliários Cedidos, por meio do presente instrumento, para vinculá-los aos

Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") que emitirá através do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser celebrado na presente data entre o Cessionário, na qualidade de emissor, e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário (respectivamente, "**Termo de Securitização**" e "**Agente Fiduciário**") que serão lastreados nos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente, representados pelas CCIs Incondicionais, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e das Instruções CVM nºs 414/2004 e 476/2009 ("**Emissão**");

vii) o Cessionário, ao adquirir as CCIs objeto deste Instrumento, automaticamente adere a todos os seus termos e condições, concordando com seu inteiro teor.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Instrumento, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas.

## 1. DAS CCIs E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### 1.1 Descrição das CCIs

1.1.1 Nos termos da Escritura de Emissão, a Cedente emitiu, em 25.04.2013, 4.078 (quatro mil e setenta e oito) CCIs sem garantia real, fracionárias, tendo cada uma como lastro os Créditos Imobiliários oriundos dos Compromissos de Compra e Venda, conforme descritos no **Anexo II(1)** e no **Anexo II(2)** deste Instrumento, respectivamente, relativos às CCIs Incondicionais e às CCIs Condicionadas.

1.1.2 As CCIs foram emitidas em três séries, conforme tabela a seguir, a qual sumariza a Emissão, considerando as 120 parcelas vincendas a partir de 01.05.2013, que compõem as CCIs da 1ª e da 2ª Séries:

Tipo de Direito Creditório	Série	Somatório do Saldo Devedor	Somatório do Valor Futuro das Parcelas	Quantidade de CCIs	De nº:	Até nº:
Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente, que comporão o lastro da Operação	1ª	R\$ 67.956.920,33	R\$ 110.020.935,69	1.312	1	1312
Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente, que serão garantia da Operação	2ª	R\$ 41.740.987,36	R\$ 66.099.703,48	778	1313	2090
	3ª	R\$ 43.281.493,79	R\$ 130.171.822,77	1988	2091	4078
TOTAL GERAL		R\$ 152.979.401,48	R\$ 306.292.461,94	4078	-	-

1.1.2.1 Os valores do Somatório do Saldo Devedor demonstrados na tabela constante da cláusula 1.1.2 acima correspondem, nesta data, ao somatório do valor das parcelas a vencer a partir de 1º de maio de 2013, contidas em cada uma das CCIs, acrescido dos juros remuneratórios, constantes no respectivo Compromisso de Compra e Venda, exceto a atualização monetária futura, e com base no valor e vencimento de cada uma das parcelas dos respectivos Compromissos de Compra e Venda, informadas nos arquivos remessas ao Cessionário; e trazido a valor presente utilizando-se para tanto da Taxa de Desconto para Pré-Pagamento.

1.1.2.2 Os montantes de Somatório do Valor Futuro das Parcelas correspondem ao somatório do valor das parcelas a vencer a partir de 1º de maio de 2013, contidas em cada uma das CCIs, acrescidas dos juros remuneratórios previstos nos Compromissos de Compra e Venda, sem a incidência da atualização monetária futura, e sem aplicação da Taxa de Desconto para Pré-Pagamento. Os valores acima, bem como os Critérios de Elegibilidade de cada CCI, foram calculados com projeção para a data de 1º de maio de 2013, com base em dados disponíveis e atualizados até 28.02.2013.

1.1.3 O nome, qualificação e endereço dos Devedores dos Créditos Imobiliários encontram-se indicados no **Anexo II(1)** e no **Anexo II(2)** deste Instrumento.

1.1.4. Também integram a presente Operação as CCIs que vierem a ser emitidas em decorrência de todos os créditos futuros oriundos de novos Compromissos de Compra e Venda de Lotes que venham a ser celebrados ("**CCIs Condicionadas Futuras**"), cujos pagamentos pelos respectivos adquirentes serão obrigatoriamente realizados na Conta de Cobrança. Referidos futuros Compromissos de Compra e Venda dos Lotes serão considerados Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente, conforme item 2.2.1.1.1 adiante. Ou seja, integram a presente Operação todos os Créditos Imobiliários, presentes ou futuros, oriundos de Compromissos de Venda e Compra dos Lotes do Loteamento, mesmo que não atendam aos Critérios de Elegibilidade ou não estejam expressamente listados nos anexos a este Instrumento.

## **1.2 Características das CCIs**

1.2.1 Data de Emissão

1.2.1.1 A Data de Emissão das CCIs foi o dia 25.04.2013.

1.2.2 Prazo de vencimento

1.2.2.1 O prazo de vencimento está disposto no **Anexo II(1)** e **Anexo II(2)**.

1.2.3 Forma

1.2.3.1 As CCI's foram emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cartões ou certificados.

1.2.4 Registro e Negociação

1.2.4.1 As CCI's estão em fase de registro para negociação na CETIP, sendo certo que (a) a liquidação das CCI's será feita fora do âmbito da CETIP, porém as transferências das CCI's ocorrerão no sistema da CETIP, na modalidade "Sem Financeiro", e (b) todos os eventos de juros e amortização se darão fora do âmbito da CETIP.

1.2.5 Custódia

1.2.5.1 A Escritura de Emissão é custodiada pelo Agente de Registro e de Custódia.

1.2.6 Série e Números

1.2.6.1 A Emissão foi realizada em três séries, sendo as CCI's da 1ª Série denominadas "Incondicionais" e numeradas de 1 a 1312, e as CCI's da 2ª e 3ª Séries denominadas "Condicionadas" e numeradas, respectivamente, de 1313 a 4078. As CCI's de cada série representam créditos com diferentes características, conforme abaixo:

- (i) 1312 (mil, trezentas e doze) CCI's da 1ª série: são os Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente, cujas datas de vencimento das respectivas parcelas estão compreendidas entre 1º de maio de 2013 e 30 de abril de 2023;
- (ii) 778 (setecentas e setenta e oito) CCI's da 2ª série: são os Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente, cujas datas de vencimento das respectivas parcelas estão compreendidas entre 1º de maio de 2013 e 30 de abril de 2023; e
- (iii) 1988 (mil, novecentas e oitenta e oito) CCI's da 3ª série: são os Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente, cujas datas de vencimento das respectivas parcelas são a partir de 1º de maio de 2023, decorrentes de Compromissos de Compra e Venda cujas parcelas anteriores compõem as CCI's objeto da 1ª e da 2ª Séries.

## 1.2.7 Saldo Devedor Inicial

1.2.7.1 As CCI's possuem Saldo Devedor projetado para 01.05.2013 em 28.02.2013, conforme indicado no **Anexo II(1)** e **Anexo II(2)** deste Instrumento.

## 1.2.8 Atualização Monetária

1.2.8.1 O Saldo Devedor das CCI's Incondicionais será atualizado monetariamente na forma prevista na cláusula 2ª dos Compromissos de Compra e Venda, na data que coincida com a data de reajuste da atualização monetária do respectivo Compromisso de Compra e Venda, em conformidade com a variação acumulada do IGP-M, a cada período de 12 (doze) meses, a partir do dia 1º do mês de assinatura do respectivo Compromisso de Compra e Venda. Para fins do cálculo da variação acumulada do IGP-M disposta nesta cláusula, será utilizado, para cada mês de referência, o IGP-M divulgado com relação ao mês que for 2 (dois) meses anteriores ao de referência.

1.2.8.2 Na hipótese de ausência ou indisponibilidade de divulgação do IGP-M, será utilizado como índice de atualização monetária das CCI's será utilizado outro indexador oficial de abrangência nacional, não setorial, definido pelas Partes e que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda, tais como IPC-A, IGP-DI, entre outros.

## 1.2.9 Remuneração

1.2.10.1 A remuneração das CCI's refletirá os juros remuneratórios de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês, capitalizados anualmente sob juros compostos, totalizando aproximadamente 9,38% (nove inteiros e trinta e oito décimos por cento) ao ano, tal qual descrito na cláusula 2ª dos Compromissos de Compra e Venda, os quais já estão incluídos nos Créditos Imobiliários Cedidos, observado o disposto na cláusula 1.1.2.1.

## 1.2.10 Garantias das CCI's

1.2.10.1 As CCI's contam com o aval solidário dos Garantidores. O aval é prestado pelos Garantidores em caráter irrevogável e irretroatável e vigorará até que as CCI's sejam integralmente liquidadas. O aval ora concedido pelos Garantidores será plenamente válido e eficaz inclusive em caso de substituição das CCI's e em relação às CCI's Condicionadas Futuras.

## 1.2.11 Encargos Contratuais

1.2.11.1 De acordo com o disposto no parágrafo 8º da cláusula 2ª do Compromisso de Compra e Venda, em caso de atraso no pagamento das

parcelas, serão cobrados pelo Agente de Cobrança juros mensais de mercado, correção monetária, multa moratória e honorários. A Cedente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a não efetivar qualquer alteração dos encargos contratuais dos Créditos Imobiliários Cedidos sem a anuência prévia e expressa do Cessionário.

1.2.11.2 Em caso de rescisão contratual motivada pelo Devedor, serão aplicáveis as seguintes penalidades contratuais ao Devedor, conforme dispostas na cláusula 16ª do Compromisso de Compra e Venda:

- i) perda da posse precária e dos direitos aquisitivos do lote/terreno pelo Devedor, cabendo ao Devedor restituir a posse livre de pessoas e coisas e sem débitos de qualquer natureza sobre o lote/terreno;
- ii) perda da entrada básica, limitada a 5% (cinco por cento) do valor do Compromisso de Compra e Venda (despesas de intermediação/corretagem);
- iii) multa compensatória em valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do Compromisso de Compra e Venda;
- iv) perda de 20% (vinte por cento) do valor das parcelas pagas pelo Devedor a título de ressarcimento por despesas tributárias, administrativas, financeiras, publicitárias, lançamento e indenização por perdas e danos emergentes;
- v) indenização sobre o valor atualizado do Compromisso de Compra e Venda, calculado entre (1) a data de assinatura do Compromisso de Compra e Venda e (2) sua rescisão ou devolução da posse precária à Cedente, o que ocorrer por último, nas seguintes proporções no valor de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao mês.

1.2.11.2.1 Os titulares das CCIs farão jus aos valores indicados nesta cláusula 1.2.11 enquanto não for realizada a Recompra ou Substituição, nos termos do Capítulo 5 adiante, exceção feita ao item (ii) da cláusula 1.2.11.2, que será sempre da Cedente.

1.2.11.2.2 A Cedente e os Garantidores serão os únicos responsáveis por arcar ou reembolsar quaisquer valores devidos aos Devedores oriundos de rescisão contratual motivada pelo Devedor.

#### 1.2.12 Transferência das CCIs

1.2.12.1 Sujeito aos termos e condições deste Instrumento e conforme disposto no Capítulo 2 adiante, a Cedente cederá ao Cessionário, e este adquirirá da Cedente, os Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente ora representados pelas CCIs Incondicionais, formalizando-se tal cessão,

obrigatoriamente, através do sistema de negociação da CETIP. A transferência das CCI no âmbito da CETIP será realizada sem movimentação financeira. Fica ajustado que todas as despesas verificadas com a emissão, custódia, registro e transferência das CCI correrão por conta exclusiva da Cedente.

1.2.12.2 A transferência das CCIs abrange os Créditos Imobiliários, suas garantias e todos os seus direitos e acessórios assegurados à Cedente nos termos do artigo 287 do Código Civil, na forma do Compromisso de Compra e Venda e deste Instrumento, ficando o Cessionário, assim, sub-rogado em todos os direitos e acessórios representados pelas CCIs, observado o quanto disposto no item 2.1.7 adiante.

1.2.12.3 Não obstante as responsabilidades assumidas pela Cedente neste Instrumento, o Agente de Registro e de Custódia, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 e regulamentos aplicáveis da CETIP, poderá a qualquer momento solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Cedente, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da mencionada solicitação.

1.2.12.4 Concomitantemente à transferência perante a CETIP, a Cedente realizará o registro deste Instrumento nos termos do artigo 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes da Cedente e do Cessionário — respectivamente, na Cidade de Parauapebas, Estado do Pará, e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

## **2. CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

### **2.1 Cessão Incondicional**

2.1.1 A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs de números 1 a 1312 (inclusive), considerando-se todas as parcelas vincendas a partir de 01.06.2013 (inclusive) são, pelo presente Instrumento, de forma irrevogável e irretratável, objeto de cessão, nos termos dos artigos 286 e seguintes do Código Civil, pela Cedente ao Cessionário, os quais a Cedente declara atenderem, em 28.02.2013, aos Critérios de Elegibilidade, conforme definidos abaixo ("**Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente**"). Os Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente encontram-se descritos e especificados no **Anexo II(1)** deste Instrumento.

2.1.2 A cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente é final, irretratável e irrevogável, implicando a transferência para o Cessionário, em caráter definitivo, da plena titularidade dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente, juntamente com os respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e

demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos e aditivos.

2.1.3 A Cedente e os Garantidores são responsáveis em relação à eventual inadimplência ou insolvência dos Devedores, isto é, a cessão de Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente ao Cessionário opera-se com obrigação solidária da Cedente e dos Garantidores, nos termos da cláusula 4 adiante.

2.1.4 A Cedente e os Garantidores serão responsáveis solidariamente (i) pela correta constituição e existência dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente, nos termos do artigo 295 do Código Civil, nos exatos valores e condições previstas neste Instrumento; e (ii) por eventuais exceções apresentadas pelos Devedores contra a Cedente, o Cessionário ou os Garantidores a qualquer tempo, (inclusive aquelas relacionadas ao fiel cumprimento do Compromisso de Compra e Venda e entrega do Loteamento); (iii) bem como por qualquer reclamação ou questionamento dos Devedores ou de terceiros que venham a questionar a constituição ou a cessão dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo; (iv) pela evicção, nos termos do art. 447 e seguintes do Código Civil; e ainda (v) pela observância dos Critérios de Elegibilidade para cessão dos Créditos Imobiliários, observados os termos específicos deste Instrumento

2.1.5 Todos os Compromissos de Compra e Venda relacionados aos Créditos Imobiliários Cedidos incluem, na sua Cláusula 20ª, a anuência expressa do Devedor para que a Cedente possa fazer, a qualquer momento, sem a necessidade de quaisquer formalidades adicionais: (i) a sub-rogação, caução ou cessão do respectivo Compromisso de Compra e Venda a terceiros; e (ii) a cessão dos créditos e/ou direitos decorrentes do respectivo Compromisso de Compra e Venda, a fim de que sejam utilizados em operações de antecipação de recebíveis (e.g., emissão e cessão de CCIs, inclusive para serem utilizados como lastro na emissão de CRI, nos termos da Lei nº 9.514/97).

2.1.6 A Cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente objeto deste Instrumento se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até que se complete o resgate destes. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI.

2.1.7. As Partes concordam expressamente que a presente cessão não representa e nem representará, em nenhuma hipótese, assunção pelo Cessionário da posição contratual da Cedente nos Compromissos de Compra e

Venda, estando limitada aos Créditos Imobiliários e aos direitos deles decorrentes, permanecendo a Cedente responsável por todas as obrigações assumidas nos Compromissos de Compra e Venda.

## 2.2 Cessão Fiduciária

### 2.2.1 Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente

2.2.1.1 A totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente, representados pelas CCIs da 2ª e 3ª Séries, de números 1313 (inclusive) a 4078 (inclusive), são objeto de cessão fiduciária por meio do presente Instrumento, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 17 e seguintes da Lei 9.514/1997, pela Cedente ao Cessionário, os quais a Cedente declara atenderem, em 28.02.2013, aos Critérios de Elegibilidade, conforme definidos abaixo ("Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente"). Os Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente encontram-se descritos e especificados no **Anexo II(2)** deste Instrumento.

2.2.1.1.1 Também compõem os Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente, todos os créditos futuros oriundos de novos Compromissos de Compra e Venda de Lotes que venham a ser celebrados, cujos pagamentos pelos respectivos adquirentes serão obrigatoriamente realizados nas Contas de Cobrança previstas neste Instrumento. Adicionalmente, os referidos Compromissos de Compra e Venda deverão atender, nas respectivas datas de assinatura, aos Critérios de Elegibilidade.

2.2.1.1.2 Na medida em que forem sendo firmados novos Compromissos de Compra e Venda de Lotes, a Cedente deverá, em até 30 (trinta) dias da celebração dos Compromissos de Compra e Venda: (i) emitir os respectivos boletos para pagamento na Conta de Cobrança; (ii) fornecer ao Cessionário e à Instituição Custodiante as informações necessárias para a emissão das respectivas CCIs e o seu registro e transferência na CETIP, conforme o caso; (iii) emitir as respectivas CCIs e conceder todas as autorizações necessárias para o seu registro e transferência na CETIP; (iv) solicitar o registro das CCIs nos órgãos públicos e cartórios competentes. A Cedente não será responsável pelos prazos de registro na CETIP, bem como pelos prazos de registro em órgãos públicos e cartórios.

2.2.1.2 A titularidade dos Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente, que estiverem disponíveis da Conta de Conciliação, será consolidada sob o Cessionário, a cada mês e no montante necessário, caso se verifique, a qualquer momento, que os valores existentes na Conta de Conciliação não são suficientes para o pagamento das parcelas de juros e amortização dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente, vinculados a emissão dos CRI. Nessa hipótese os recursos das CCIs Condicionadas serão

utilizados para quitar parcelas de juros e amortização devidas pelas CCIs Incondicionais.

### **2.3 Critérios de Elegibilidade e Condições de Cessão**

2.3.1 Todos os Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente, bem como os Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente que compuserem a Razão de Garantia, cedidos na presente data e a serem cedidos por força de Substituição, deverão observar cumulativamente, na presente data (conforme verificado em 28.02.2013) e na data da Substituição, os seguintes critérios ("**Critérios de Elegibilidade**"):

- i) a originadora deve ser a Cedente;
- ii) o Saldo Devedor dos CCV não poderá representar mais de 100% (cem por cento) do valor de mercado à vista do Lote. Para definição do valor de mercado do Lote, deverá ser realizado anualmente um laudo de avaliação dos Lotes a valor de mercado, em cada data de aniversário da presente cessão, por empresa especializada escolhida pelo Cessionário, cujo custo será arcado pela Cedente. A realização do laudo de avaliação será obrigatória durante os primeiros cinco anos após a assinatura deste Instrumento, ou até que seja demonstrado que a somatória do Saldo Devedor das CCIs sujeitas aos Critérios de Elegibilidade, na data de determinado laudo de avaliação, é igual ou inferior a 50% da somatória dos valores de mercado dos Lotes relacionados às referidas CCIs, o que ocorrer por último. Após tal período, o Cessionário e/ou a Cedente terão a faculdade de solicitar novo laudo de avaliação, a qualquer momento, para a verificação de que trata este item, desde que em periodicidade não inferior a um ano contado da última avaliação;
- iii) conforme verificado mediante declaração da Cedente, na data da cessão, o Lote deverá estar livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus devidamente constituídos, com exceção à hipoteca a ser constituída nos termos do Capítulo 4 adiante e os registros dos respectivos Compromissos de Compra e Venda, ficando ressalvado que, para fins da formalização das Substituições prevista na cláusula 5.6.3, serão necessárias certidões do Cartório competente atestando o cumprimento a este item quanto aos Lotes objeto da Substituição, devidamente atualizadas, emitidas há, no máximo, 30 (trinta) dias, observado o item 2.3.1.1 adiante;
- iv) (a) na data da cessão, a totalidade dos Compromissos de Compra e Venda relativos aos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente deve prever correção monetária de suas parcelas e o indexador previsto no Compromisso de Compra e Venda deve ser o IGP-M, sendo que os juros remuneratórios referentes a todos os Compromissos de Compra e Venda relativos aos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente não poderão ser

inferiores a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês, conforme disposto na cláusula 2, parágrafo 9º, dos Compromissos de Compra e Venda. Para fins deste item, deverão ser informados, mediante o respectivo arquivo de cessão (CNAB remessa), a taxa ao mês do respectivo Compromisso de Compra e Venda, bem como o indexador; (b) na data da cessão, no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) dos Compromissos de Compra e Venda relativos aos Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente que compuserem a Razão de Garantia devem (i) prever correção monetária de suas parcelas, o indexador previsto no Compromisso de Compra e Venda deve ser o IGP-M e (ii) os respectivos juros remuneratórios não poderão ser inferiores a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês, conforme disposto na cláusula 2º, parágrafo 9º, dos Compromissos de Compra e Venda. Para fins deste item, deverão ser informados, mediante o respectivo arquivo de cessão (CNAB remessa), a taxa ao mês do respectivo Compromisso de Compra e Venda, bem como o indexador; e (c) na data de cessão, não existe nenhum Compromisso de Compra e Venda, relativo aos Créditos Imobiliários Cedidos que, cumulativamente, (i) não preveja correção monetária e (ii) tenha prazo total de pagamento superior a 36 (trinta e seis) meses após a data da cessão;

v) conforme verificado mediante declaração da Cedente, não poderá haver no Compromisso de Compra e Venda a possibilidade de conferir desconto (progressivo ou não) de qualquer natureza ao Devedor, salvo os descontos relacionados (a) aos pré-pagamentos, em que a Taxa de Desconto para Pré-Pagamento não poderá ser superior aos juros remuneratórios indicados na cláusula 1.2.10.1, e (b) à restituição do saldo à vista no caso da rescisão contratual do Compromisso de Compra e Venda, previsto no parágrafo 5º, item (E), da cláusula 16ª dos Compromissos de Compra e Venda, com os descontos ali previstos, hipótese na qual o referido Crédito Imobiliário deverá ser Recomprado;

vi) conforme verificado mediante declaração da Cedente, os Compromissos de Compra e Venda deverão necessariamente conter as cláusulas de anuência expressas do respectivo Devedor com relação (a) à cessão dos Créditos Imobiliários relativos ao respectivo Compromisso de Compra e Venda (cláusula 20ª do Compromisso de Compra e Venda), bem como (b) à constituição de garantia sobre os Lotes pela Cedente (Cláusula 20ª do Compromisso de Compra e Venda);

vii) (a) os Compromissos de Compra e Venda relativos aos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente não poderão ter nenhuma parcela vencida em atraso na data de referência do último dia do mês anterior; (b) os Compromissos de Compra e Venda relativos aos Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente devem estar adimplentes com relação aos seus pagamentos, sendo tolerado eventual atraso no pagamento das parcelas vencidas nos últimos 90 (noventa) dias, tendo como data de referência o último dia do mês anterior;

viii) na data da cessão, pode existir no máximo 1% (um por cento) da soma do Saldo Devedor com o mesmo comprador;

ix) conforme verificado mediante declaração da Cedente, os Compromissos de Compra e Venda devem vir acompanhados com cópia da documentação do respectivo Devedor, incluindo, sem limitação, cédula de identidade (RG), CPF/MF e comprovante de residência; e

x) o prazo para pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente deverá ser superior a 24 (vinte e quatro) meses.

2.3.1.1 Na hipótese de determinado Crédito Imobiliário Cedido não cumprir ou deixar de cumprir com determinado requisito dentre os listados na cláusula 2.3.1 acima, tal Crédito Imobiliário deverá ser substituído ou recomprado pela Cedente, nos termos deste Instrumento e, se for representado por uma CCI Condicionada, deixará de compor a Razão de Garantia. No entanto, a Cedente apenas estará obrigada a substituir os Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente nas hipóteses de desenquadramento da Razão de Garantia previstas na cláusula 2.4 adiante. Caso não haja disponibilidade de Lotes do Loteamento, a Cedente deverá atestar referida situação por escrito e apresentar outros lotes que atendam às Condições de Elegibilidade para aprovação expressa do Cessionário, sendo certo que referidos novos lotes deverão ser submetidos à diligência legal/auditoria, a ser realizada a critério do Cessionário e arcada pela Cedente e/ou Garantidores.

2.3.1.2 Para efeitos da cláusula 2.3.1.1 e de todas as demais disposições deste Instrumento que requererem que os Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente cumpram continuamente os Critérios de Elegibilidade, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta cláusula 2.3.1.1, somente serão considerados inelegíveis ou desenquadrados os Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente cujos devedores estejam em atraso com relação ao pagamento de qualquer parcela vencida por período superior a 90 (noventa) dias, tendo como data de referência o último dia do mês anterior. Dessa forma, o item "vii (a)" da cláusula 2.3.1 será aplicável apenas para efeitos de verificação dos Critérios de Elegibilidade dos novos créditos a serem admitidos como Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente, para fins e nas respectivas datas de Substituição.

2.3.1.3 Sem prejuízo das verificações adicionais estabelecidas neste Instrumento, foi realizada auditoria prévia por amostragem de maneira a se verificar o atendimento aos Critérios de Elegibilidade dispostos na cláusula 2.3.1 acima, pela empresa de auditoria Directa Auditores, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.245.719/0001-09, em relação aos Créditos Imobiliários Cedidos, conforme relatório constante do **Anexo X**, sendo certo que tanto a referida auditoria

quanto eventuais auditorias sobre lotes substitutos, quando realizadas por amostragem, deverão avaliar pelo menos 10%(dez por cento), obedecendo os mesmos critérios utilizados no relatório constante do **Anexo X**, ou qualquer outro, a critério do Cessionário. A seleção dos créditos a serem auditados deverá ser realizada pelo Cessionário.

2.3.2 A Cedente e os Garantidores declaram, neste ato, que, em 28.02.2013, todos os Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente, bem como Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente cuja somatória do Saldo Devedor corresponde a no mínimo 50% (cinquenta por cento) da somatória do Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente atendiam à cláusula 2.3.1 ("**Condições de Cessão**"), respondendo, solidariamente, por qualquer prejuízo que o Cessionário incorrer devido ao não atendimento dos Critérios de Elegibilidade na forma ora declarada.

2.3.3 Caso, a qualquer momento, o Cessionário tenha conhecimento de que um Direito Creditório Cedido não atende aos Critérios de Elegibilidade ou às Condições de Cessão dispostos acima, deverá notificar a Cedente, para que a Cedente ou os Garantidores efetuem, caso necessário, a Substituição ou Recompra dos Créditos Imobiliários que não atendam aos Critérios de Elegibilidade ou às Condições de Cessão, conforme disposto nas cláusulas 2.4 e 5ª abaixo.

## **2.4 Razão de Garantia**

2.4.1 Enquanto houver CCIs em circulação, deverá ser observada a Razão de Garantia de, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento), percentual a ser mantido durante todo o prazo das CCIs Incondicionais e até a quitação integral do valor da cessão (observadas as tolerâncias contidas nesta cláusula 2.4), calculada pelo resultado, na forma percentual, da razão dos seguintes fatores: (a) como numerador, o somatório do Saldo Devedor correspondente ao prazo da cessão, atualizado até o mês de referência, de todas as CCIs da 1ª e da 2ª Séries, exclusivamente, que sejam representativas de Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente e de Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente que atendam aos Critérios de Elegibilidade (observada a cláusula 2.3.1.2), exceto o Saldo Devedor de CCIs representativas de Direitos de Crédito Cedidos Incondicionalmente ou Fiduciariamente cujo pagamento esteja em atraso há mais de 90 (noventa) dias, tendo como base o último dia do mês de referência, contados da respectiva data de vencimento de qualquer parcela; e (b) como denominador, o somatório do valor do Saldo Devedor correspondente ao prazo da cessão, atualizado até o mês de referência, de todas as CCIs representativas dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente. Serão excluídas do numerador, do cálculo da Razão de Garantia, todas as CCIs que o Cessionário não conseguir, de forma justificada e comprovada, após

realizar todas as medidas necessárias, efetuar a conciliação bancária na forma prevista no Contrato de Conta Vinculada.

2.4.1.1 A Razão de Garantia deverá ser calculada pelo Cessionário mensalmente em cada Data de Verificação, com relação ao mês de referência e, individualmente, todos os meses vincendos durante todo prazo de vencimento das CCIs Incondicionais, devendo comunicar tal apuração imediatamente à Cedente.

2.4.2. Caso a Razão de Garantia, a qualquer momento, esteja abaixo de 130% (cento e trinta por cento), com relação ao mês de referência apenas, e desde que haja saldo disponível na Conta de Conciliação e/ou nas Contas de Cobrança, serão retidos nas referidas contas recursos livres da Cedente ("**Retenção**"), até que haja reenquadramento da Razão de Garantia ao percentual de 130% (cento e trinta por cento), acrescendo-se o montante da Retenção ao numerador para efeitos do cálculo da Razão de Garantia, conforme descrito na cláusula 2.4.1, e observados os termos da cláusula 5 adiante.

2.4.3 Adicionalmente, a Razão de Garantia (sem considerar a Retenção), deverá ser reenquadrada à razão de 150% (cento e cinquenta por cento), mediante a Substituição de CCIs Condicionadas, no prazo de (i) 30 (trinta) dias contados de cada Evento de Verificação, que ocorrerá mensalmente, ou de qualquer outra data, em que se verificar que a Razão de Garantia (sem considerar a Retenção), no mês corrente, esteja abaixo de 130% (cento e trinta por cento), data esta que será considerada um Evento de Verificação; ou (ii) 60 (sessenta) dias contados de cada Evento de Verificação, ou de qualquer outra data, em que se verificar que a Razão de Garantia (sem considerar a Retenção), em qualquer momento do fluxo futuro, durante todo o prazo de vencimento das parcelas das CCIs Incondicionais, estará abaixo de 130% (cento e trinta por cento).

2.4.3.1. Para realizar o reenquadramento, deverão ser disponibilizados pela Cedente novos Créditos Imobiliários, nos prazos previstos na cláusula 2.4.3, contados da notificação enviada pelo Cessionário em decorrência de um Evento de Verificação, que passarão a ser representados por CCIs Condicionadas assim que tiverem o registro no sistema da CETIP, sem prejuízo de comporem a Razão de Garantia desde a sua disponibilização pela Cedente. Deverão ser disponibilizados tantos Créditos Imobiliários quanto vierem a ser suficientes para reenquadrar a Razão de Garantia de 150%, conforme estabelecido no item 2.4.1, calculada com relação a todos os meses do fluxo vincendo, durante todo o prazo das CCIs Incondicionais.

2.4.3.2. Para maior clareza, a Cedente será responsável: pela disponibilização de novos Créditos Imobiliários na Conta de Conciliação; pelo fornecimento das informações necessárias para sua conciliação nos prazos

descritos na cláusula 2.4.3; pela emissão das respectivas CCIs Condicionadas; bem como pelo registro das CCIs na CETIP. O efetivo registro na CETIP poderá ser formalizado nos prazos e nas condições da cláusula 5.6.2 adiante.

2.4.3.3. Caso a Cedente não conclua o reenquadramento da Razão de Garantia nos prazos previstos na cláusula 2.4.3 acima, conforme o caso, o Cessionário estará autorizado a reter 100% de quaisquer recursos financeiros disponíveis na Conta de Conciliação ou nas Contas de Cobrança, até que seja concluído o referido reenquadramento, sem prejuízo de tal inadimplemento ser considerado um Evento de Avaliação.

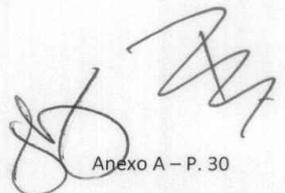
2.4.3.4. Após o reenquadramento da Razão de Garantia, conforme previsto nesta cláusula, o montante da Retenção, bem como quaisquer outros valores retidos nos termos desta cláusula, se houver, serão liberados para a Cedente na forma da cláusula 3.1.2.1 adiante.

2.4.4. Na hipótese da cláusula 2.4.3 ou, ainda, nas hipóteses de Substituição, o Cessionário deverá tomar as providências cabíveis para promover os registros necessários na CETIP no prazo de até 30 dias do recebimento das informações respectivas a serem fornecidas pela Cedente, sendo que todo e qualquer custo para a substituição de créditos será de responsabilidade da Cedente, podendo vir, inclusive, a serem descontados diretamente da Conta de Conciliação.

## 2.5 Preço Global de Cessão

2.5.1 Em contraprestação à cessão das CCIs representativas dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente, abrangendo todas as parcelas vincendas desde 01.06.2013, inclusive, o Cessionário pagará à Cedente, até 2 (dois) Dias Úteis a partir da Data de Fechamento, o valor de R\$ 59.944.757,06 (cinquenta e nove milhões, novecentos e quarenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e sete reais e seis centavos) ("**Preço Global de Cessão**"). O Preço Global de Cessão corresponde ao Somatório do Valor Futuro das Parcelas dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente vincendas a partir de 01.06.2013, inclusive, trazido a valor presente se utilizando da Taxa de Deságio, tendo como referência a data de 15.05.2013, através da aplicação da seguinte fórmula:

$$PGC = \sum_{n=2}^{120} \frac{VF_{(n)}}{(1+i)^{\frac{dc_{(n)}}{365}}}$$



Anexo A - P. 30

Sendo:

PGC – Preço Global de Cessão;

n – número de cada parcela, variando de 2 a 120;

$VF_{(n)}$  – Soma do valor futuro das parcelas vincendas das CCIs cedidas incondicionalmente no período n conforme apresentado no **Anexo XIV**;

i – Taxa de Deságio calculada ao ano, com base de 365 dias corridos;

$dc_{(n)}$  - dias corridos entre a Data de Vencimento para Deságio, conforme apresentado no **Anexo XIV** e a Data-Base da Cessão, considerada para fins do cálculo de Preço Global de Cessão como 15.05.2013, conforme descrito na cláusula 2.5.1;

2.5.1.1. O Preço Global de Cessão deverá ser atualizado na data do seu efetivo pagamento ("**Preço Global de Cessão Atualizado**"), aplicando-se a fórmula descrita na cláusula 2.5.1, sendo a data efetiva de pagamento considerada como a Data-Base da Cessão.

2.5.1.2. Exclusivamente para fins do presente Contrato de Cessão, as partes desde já autorizam, reciprocamente, a utilização do direito de compensação, nos termos do disposto nos artigos 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

2.5.1.3. Do Preço Global de Cessão serão descontados os recursos necessários para compor (i) a Reserva de Liquidez, correspondente a R\$ 1.649.986,35 (hum milhão, seiscentos e quarenta e nove mil, novecentos e oitenta e seis reais e trinta e cinco centavos); (ii) a Reserva de Infraestrutura, correspondente a R\$ 4.744.355,42 (quatro milhões, setecentos e quarenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), conforme cláusula 3.7.1 abaixo; e (iii) a Reserva para Hipoteca, no montante de R\$ R\$ 388.596,00 (trezentos e oitenta e oito mil, quinhentos e noventa e seis reais), conforme cláusula 4.2.2.3 abaixo.

2.5.1.4. Do Preço Global de Cessão, atualizado, na forma prevista em 2.5.1.1 acima, deverá ainda ser descontado o percentual de 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) a ser pago à Reit Consultoria de Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.329/0001-73, a título de remuneração pela estruturação da Operação.

2.5.1.5 O valor individual de cessão de cada Crédito Imobiliário Cedido Incondicionalmente, tendo como referência a data de 15.04.2013, bem como o seu percentual em relação ao Preço Global de Cessão, encontram-se descritos no **Anexo VIII**.

2.5.1.6 Para os fins da cláusula 2.5.1.1 acima, o valor individual atualizado de cessão de cada Crédito Imobiliário Cedido Incondicionalmente será obtido, a qualquer momento, através da multiplicação do percentual desse crédito em relação ao Preço Global de Cessão, conforme **Anexo VIII**, pelo Preço

  
Anexo A – P. 31

Global de Cessão Atualizado na data correspondente, atualizado nos termos da cláusula 2.5.1.1.

2.5.2. O pagamento do Preço Global de Cessão apenas se dará após o atendimento das seguintes condições cumulativas (em conjunto, as "**Condições Precedentes**"):

- i) o registro do presente Contrato de Cessão nos Serviços de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Parauapebas - PA e do Rio de Janeiro - RJ e a subsequente transferência das CCIs na CETIP, conforme disposto na cláusula 1.2.4.1;
- ii) a disponibilização ao Cessionário de todos os Anexos ao presente Instrumento devidamente preenchidos e assinados pelos representantes legais da Cedente, conforme aplicável;
- iii) a apresentação ao Cessionário de cópias autenticadas de todos os instrumentos comprobatórios dos poderes de representação da Cedente e dos Garantidores, incluindo, sem limitação, o contrato social, deliberações dos sócios, deliberações da diretoria, procurações e comprovação de posse de cargo dos administradores, devidamente arquivados na Junta Comercial competente;
- iv) [item intencionalmente excluído]
- v) a emissão, pelo Cessionário, dos CRIs lastreados nas CCIs Incondicionais, incluindo o registro dos CRIs na CETIP, que deverá ser concluída em até 15 (quinze) dias após a assinatura deste Instrumento, e conforme o Capítulo 9 adiante; e
- vi) a subscrição e integralização dos CRIs pelo respectivo adquirente, que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias após o registro dos CRIs na CETIP, conforme o Capítulo 9 adiante.

2.5.3. O Preço Global de Cessão será pago pelo Cessionário à Cedente em moeda corrente nacional, por meio de transferência dos recursos da Conta de Liquidação para Conta de Livre Movimentação da Cedente (adiante definida na cláusula 3.8.1), em parcela única, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que houverem sido satisfeitas as Condições Precedentes ("**Data de Fechamento**"), sendo tal prazo prorrogável por igual período se em comum acordo com a Cedente e o Cessionário.

2.5.4 Uma vez pago o Preço Global de Cessão, será dada pela Cedente ao Cessionário plena e geral quitação com relação a esse valor, mediante a emissão

do competente termo de quitação ("**Termo de Quitação da Cessão**"), em até 15 (quinze) dias corridos, a contar do efetivo recebimento.

2.5.5. Caso, no prazo mencionado no item "vi" da cláusula 2.5.2, todas as demais Condições Precedentes já tenham sido verificadas, exceto a integralização da totalidade dos CRIs subscritos, a Cedente poderá solicitar o cancelamento da emissão dos CRIs e desfazer a cessão ora contratada, sem nenhuma penalidade de parte a parte.

2.5.6. Caso as Condições Precedentes descritas nos itens "i", "ii", "iii" ou "iv" da cláusula 2.5.2 não tenham sido cumpridas pela Cedente no prazo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura deste Instrumento, o Cessionário poderá cancelar a emissão dos CRIs e desfazer a cessão ora contratada, sem nenhuma penalidade de parte a parte.

## **2.6 Notificação dos Devedores**

2.6.1 Os Devedores serão notificados pela Cedente, em até 60 (sessenta) dias a contar do pagamento do Preço Global de Cessão, nos termos do **Anexo III**, para os fins do artigo 290 do Código Civil, através de carta registrada, comunicando a cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos, quando da entrega dos respectivos boletos de cobrança, devendo os boletos de cobrança encaminhados conter menção à cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos.

2.6.2 Não obstante a obrigação descrita na cláusula 2.6.1 e sem prejuízo da sua obrigação de transferir à Conta de Conciliação os Créditos Imobiliários Cedidos que venham a ser pagos em contas bancárias de titularidade da Cedente, a Cedente se obriga a franquear ao Cessionário acesso imediato a todas as informações das contas bancárias beneficiárias de boletos emitidos referentes aos Créditos Imobiliários Cedidos, inclusive mediante outorga de procuração conforme modelos integrantes do **Anexo VII** a este Instrumento, para movimentação bancárias, se assim solicitado, bem como fornecer ao Cessionário, sempre no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, quaisquer informações ou documentos por ele solicitados relativos a qualquer das referidas contas, incluindo saldos, extratos e arquivos de remessa, caso por qualquer razão não seja possível o seu acesso imediato pelo Cessionário.

2.6.2.1.1. Em caso de solicitação pelo Cessionário de procuração ou outra forma de acesso e controle das referidas contas, qualquer ato do Cedente que limite, restrinja ou oculte informações do Cessionário, será considerado infração contratual, sujeitando-o a aplicação de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) que será devida até a restituição do pleno acesso do Cessionário às contas bancárias, sem prejuízo do Cessionário poder considerar tal ato como Evento de Avaliação, nos termos da Cláusula 7 adiante.



Anexo A – P. 33

### **3. FORMA DE PAGAMENTO DAS CCIs E CONTAS BANCÁRIAS VINCULADAS À EMISSÃO**

#### **3.1. Administração dos Créditos Imobiliários, Amortização e Pagamento da Remuneração das CCIs**

3.1.1 As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pelo Cessionário, incluindo-se nessas atividades:

a) o acompanhamento da evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na planilha contendo a descrição das CCIs, apurando e informando mensalmente o Saldo Devedor de cada CCI;

b) o recebimento, de forma direta e exclusiva nas devidas contas definidas neste Instrumento, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pelos Devedores dos Créditos Imobiliários Cedidos, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado, deles dando quitação;

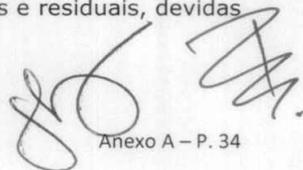
c) a emissão dos termos de liberação de garantias, nas hipóteses previstas neste Instrumento, ou quando encerrados os compromissos contratuais, sob a supervisão, se for o caso, do agente fiduciário da emissão dos CRI; e

d) o acompanhamento da cobrança realizada pelo Agente de Cobrança e a tomada de providências para que sejam cumpridas as condições de cessão ora pactuadas, nos casos em que couber.

3.1.1.1. A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pelo Agente de Cobrança, nos termos do **Anexo XIII** deste Instrumento, cujos serviços compreendem:

3.1.1.1.1. Atendimento telefônico ou pessoal ao(s) Devedor(es) para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Compromissos de Venda e Compra e respectivas renegociações, as quais somente poderão ser realizadas se expressamente autorizadas pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, amortizações ou liquidações. Caso a Cedente realize qualquer renegociação ou conceda qualquer desconto aos Devedores com relação a parcelas inadimplidas, na qualidade de Agente de Cobrança, sem a autorização do Cessionário, deverá informar ao Cessionário e efetuar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, o pagamento ao Cessionário da eventual diferença negativa que não tenha sido previamente autorizada, podendo ser utilizados recursos da Conta de Conciliação.

3.1.1.1.2. Cobrança: Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações mensais dos Créditos Imobiliários, intermediárias e residuais, devidas



Anexo A - P. 34

pelo(s) Devedor(es) em razão dos CCV, com base nas condições efetivamente contratadas, bem como o acompanhamento das respectivas baixas.

3.1.1.1.3. O pagamento referido neste item será efetuado pelo(s) Devedor(es) através da rede bancária nacional, por meio de boleto bancário, diretamente na Conta de Cobrança.

3.1.1.1.4. Evolução dos Saldos Devedores: Cálculo da evolução de saldo devedor devido pelo(s) Devedor(es) em razão dos CCV, com base nas condições contratadas.

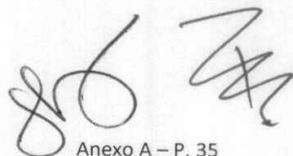
3.1.1.1.5. Relatórios: Elaboração e envio ao Cessionário e à Instituição Custodiante de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento da Carteira sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldos devedores.

3.1.1.1.6. Alterações Contratuais: Cadastramento de eventuais alterações dos CCV, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos ou acordos.

3.1.1.1.7. Guarda e Manutenção da Documentação: Guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da contratação dos serviços pelo Cessionário.

3.1.2. O pagamento da remuneração e da amortização de principal das CCIs será feito mediante disponibilização dos recursos pelos Devedores nas Contas de Cobrança (conforme adiante definidas), nas respectivas datas de vencimento. Os montantes disponíveis nas Contas de Cobrança serão transferidos diariamente pelo Cessionário para a Conta de Conciliação após a identificação de cada um dos pagamentos efetuados, conforme relatórios disponibilizados pela Cedente. Caso haja qualquer pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos em qualquer conta bancária de titularidade da Cedente, esta se obriga a transferir tais recursos, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, para a Conta de Conciliação, bem como disponibilizar ao Cessionário os arquivos de remessa (CNAB) relativos aos referidos pagamentos, figurando a Cedente como fiel depositária dos referidos recursos, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis, e de serem aplicadas as penalidades previstas no Capítulo 12 adiante.

3.1.2.1. O fluxo dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente será verificado pelo montante disponível na Conta de Conciliação em duas datas mensais ("**Datas de Conciliação**"), todo dia 15 (quinze) e 25 (vinte e cinco) de cada mês, da seguinte forma, respeitando-se a Ordem de Aplicação dos Recursos e sem prejuízo das obrigações de Recompra e Substituição previstas neste Instrumento:



Anexo A – P. 35

(i) No dia 15 (quinze) de cada mês, serão apurados os recursos disponíveis na Conta de Conciliação e, após o pagamento das despesas e a constituição das provisões previstas conforme a Ordem de Aplicação de Recursos, o Cessionário informará a Cedente da existência de recursos suficientes para pagamento das CCIs Incondicionais no mês de referência.

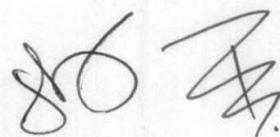
(a) Caso haja recursos suficientes na Conta de Conciliação, o montante correspondente será transferido pelo Cessionário para a Conta de Liquidação, o que representará a quitação, com relação à Cedente, das parcelas devidas das CCIs Incondicionais para o mês de referência. Os recursos que eventualmente sobejarem na Conta de Conciliação, após o exaurimento da Ordem de Aplicação de Recursos, serão imediatamente devolvidos à Cedente, mediante transferência para a Conta de Livre Movimentação da Cedente.

(b) Caso não haja recursos disponíveis na Conta de Conciliação para que sejam cumpridas as obrigações decorrentes da Ordem de Aplicação de Recursos, incluindo os recursos equivalentes à somatória das parcelas devidas das CCIs Incondicionais para o mês de referência, a totalidade dos recursos existentes será retida na Conta de Conciliação pelo Cessionário.

(ii) No dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, serão novamente apurados os recursos disponíveis na Conta de Conciliação.

(a) Caso já tenham sido cumpridas até essa data todas as obrigações decorrentes da Ordem de Aplicação de Recursos, incluindo a disponibilização do montante equivalente à somatória das parcelas devidas das CCIs Incondicionais para o mês de referência para a Conta de Liquidação, os recursos que eventualmente sobejarem serão devolvidos à Cedente, imediatamente, mediante transferência para a Conta de Livre Movimentação da Cedente.

(b) Caso, nessa data, qualquer obrigação decorrente da Ordem de Aplicação de Recursos ainda não tenha sido cumprida, os recursos existentes serão utilizados conforme a Ordem de Aplicação de Recursos e, havendo recursos equivalentes à somatória das parcelas devidas das CCIs Incondicionais para o mês de referência disponíveis na Conta de Conciliação, o montante equivalente será transferido pelo Cessionário para a Conta de Liquidação. Os recursos que eventualmente sobejarem serão devolvidos à Cedente imediatamente, mediante transferência para a Conta de Livre Movimentação da Cedente.

Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be 'JO' and the other a more complex signature.

(c) Caso, nessa data, seja apurada a insuficiência de recursos na Conta de Conciliação para cumprimento de quaisquer obrigações decorrentes da Ordem de Aplicação de Recursos, inclusive o montante equivalente à somatória das parcelas devidas das CCIs Incondicionais para o mês de referência, o Cessionário notificará formalmente a Cedente quanto ao montante faltante, e a Cedente e os Garantidores estarão obrigados a disponibilizar, na Conta de Conciliação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, o referido montante, cujo atraso será considerado um Evento de Avaliação. Após a disponibilização do montante faltante na Conta de Conciliação, o Cessionário transferirá, até o dia 5 (cinco) do mês seguinte ao de referência, o montante equivalente à somatória das parcelas devidas das CCIs Incondicionais para o mês de referência para a Conta de Liquidação, o que representará a quitação, com relação à Cedente, das parcelas devidas das CCIs Incondicionais para o mês de referência.

3.1.2.2 Caso se constate, a qualquer momento, e sem prejuízo do disposto na cláusula 3.1.2.1 acima, que faltam recursos para quitar as parcelas de juros e amortização das CCIs Incondicionais e as demais obrigações da Ordem de Aplicação de Recursos em determinado mês, deverão ser utilizados, sempre que necessário, os recursos existentes da Reserva de Liquidez e dos recebimentos das CCIs Condicionadas para o pagamento de despesas e das parcelas de juros e amortização das CCIs Incondicionais.

3.1.2.3 Caso sejam utilizados, na forma da cláusula acima, recursos decorrentes de pagamentos de Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente da 2ª Série para o pagamento de quaisquer obrigações decorrentes da Ordem de Aplicação de Recursos, incluindo as despesas da cessão e as parcelas de juros e amortização das CCIs Incondicionais, a Cedente se sub-rogará, na forma do artigo 346, inciso III, do Código Civil, no direito de recebimento das parcelas dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente, com todas as multas e encargos, cuja inadimplência tenha sido sanada pelos recursos que existiam na Conta de Conciliação advindos do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente. Não obstante, enquanto não for efetuada a Recompra ou a Substituição das respectivas CCIs Incondicionais que tenham sido inadimplidas, os respectivos recursos permanecerão garantindo a Cessão, e deverão continuar sendo pagos pelos Devedores nas Contas de Cobrança ou disponibilizados pela Cedente na Conta de Conciliação, conforme o caso, e serão devolvidos à Cedente na forma da cláusula 3.1.2.1 acima. Caso o inadimplemento dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente perdurem por mais de 90 (noventa) dias, a Cedente ou os Garantidores deverão Recomprar referidos créditos, nos termos do item 5.2 adiante.

3.1.2.4 Todos os recursos que porventura forem depositados em alguma das Contas Vinculadas, e sejam identificados pelo Cessionário como não sendo

vinculados a esta Emissão, serão devolvidos à Cedente quando o Cessionário confirmar que os recursos não se relacionam à Emissão.

3.1.2.5 O saldo dos valores existentes na Conta de Conciliação relativos a Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente, a serem devolvidos à Cedente, nos termos do item 3.1.2.1, somente serão transferidos da Conta de Conciliação para a Conta de Livre Movimentação da Cedente caso: **(i)** a Cedente esteja adimplente com relação às suas obrigações de reenquadramento da Razão de Garantia, previstas na cláusula 2.4.3 ("i" e "ii") adiante; e **(ii)** a Cedente esteja adimplente com as demais obrigações relevantes previstas neste Instrumento. Nas hipóteses previstas nas alíneas "(i)" e "(ii)" retro, o total dos valores existentes na Conta de Conciliação relativos a Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente será retido até que haja reenquadramento da Razão de Garantia e/ou sejam cumpridas as obrigações inadimplidas pelas Cedente.

3.1.3 O fluxo mensal consolidado esperado e o respectivo cronograma de amortizações das CCIs relativas aos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente constam do **Anexo XIV** deste Instrumento. Entretanto, o **Anexo XIV** reflete uma expectativa de recebimento dos Créditos Imobiliários, não refletindo, portanto, eventuais pré-pagamentos por parte dos Devedores, atualização monetária dos Compromissos de Compra e Venda, futuras Substituições, sendo apenas um retrato dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente, nesta data.

3.1.4 Em caso de antecipação de pagamento, pelos Devedores de cada CCI, de parcelas vincendas no período de até 12 (doze) meses subsequentes a cada aniversário do respectivo Compromisso de Compra e Venda (objeto de boletos bancários já entregues aos Devedores, o que não significará um pré-pagamento), os recursos respectivos serão retidos na Conta de Conciliação e utilizados, em cada Data de Conciliação, para conciliação das parcelas respectivas, como se a referida antecipação não houvesse ocorrido e, como tal, não serão considerados parte de eventual Retenção, para fins de reenquadramento da Razão de Garantia, mas permanecerão computados na Razão de Garantia, com relação aos créditos vincendos. Os recursos provenientes de tal antecipação referentes a parcelas cuja efetiva data de vencimento seja posterior a 60 (sessenta) dias da data da sua disponibilização na Conta de Conciliação serão aplicados pelo Cessionário em um dos Investimentos Autorizados, e resgatados, conforme necessário, para que estejam disponíveis na Conta de Conciliação nas efetivas datas de vencimento das respectivas obrigações relativas a este Contrato de Cessão.

3.1.5 Prorrogação dos prazos

3.1.5.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o primeiro Dia



Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não coincidir com um Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.

### **3.2 Contas Vinculadas**

3.2.1 No âmbito da Cessão de CCIs, serão criadas 3 (três) Contas Vinculadas: (i) uma Conta de Cobrança; (ii) uma Conta de Conciliação; e (iii) uma Conta de Liquidação (denominadas isoladamente como "**Conta Vinculada**", ou em conjunto, "**Contas Vinculadas**").

3.2.2 A movimentação financeira de qualquer Conta Vinculada somente poderá ser realizada por meio de instruções do Cessionário diretamente ao Banco Itaú Unibanco, conforme o caso, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada.

3.2.3. Não obstante, o Cessionário se obriga a franquear à Cedente acesso imediato a todas as informações das Contas Vinculadas, bem como fornecer à Cedente, sempre no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, quaisquer informações ou documentos solicitados pela Cedente relativos a qualquer das Contas Vinculadas, incluindo saldos, extratos e arquivos de remessa, caso por qualquer razão não seja possível o seu acesso imediato pela Cedente.

### **3.3 Contas de Cobrança**

3.3.1 A Contas de Cobrança, de titularidade do Cessionário, é a seguinte: corrente de nº 13059-0, da agência nº 8541, aberta no Banco Itaú Unibanco.

3.3.1.1 A Conta de Cobrança é de titularidade do Cessionário, sendo certo que a Cedente terá livre acesso a consultas para verificação do saldo e acompanhamento dos pagamentos, e foi aberta com a única e exclusiva finalidade de operacionalizar a cobrança e os respectivos pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos, e deverá constar dos boletos de arrecadação dos Devedores.

3.3.1.2 A Conta de Cobrança somente receberá valores advindos dos pagamentos dos boletos pelos Devedores, e não admitirá depósitos diretos, saques e transferências que não sejam através do meio eletrônico, exceto transferências relativas às despesas bancárias referentes à cobrança dos boletos os quais correrão por ordem e conta da Cedente. Essa conta somente poderá ser movimentada estritamente nos termos descritos no Contrato de Conta Vinculada, por solicitação do Cessionário ao Banco, para transferências para a

Conta de Conciliação, não podendo ser encerrada ou liquidada sem a prévia autorização por escrito da Cedente.

3.3.1.3 A Cedente e os Garantidores desde já concordam, em caráter irrevogável e irretratável, que todos os pagamentos pelos Devedores, a contar da respectiva notificação pela Cedente, deverão ser realizados, exclusivamente, por meio de boletos bancários emitidos pelo Agente de Cobrança, tendo como conta corrente centralizadora da cobrança a Conta de Cobrança aqui descrita, sendo vedado a contar desta data, à Cedente, receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

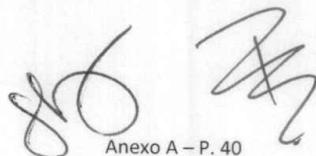
3.3.1.4 Os valores eventualmente recebidos em conta diversa da Conta de Cobrança, assim que detectados pela Cedente na condição de Agente de Cobrança, deverão ser imediatamente transferidos para a Conta de Cobrança ou a Conta de Conciliação no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, permanecendo a Cedente como fiel depositária dos referidos valores, nos termos do artigo 629 do Código Civil, até a sua transferência. O valor a ser repassado via transferência para a Conta de Cobrança deverá ser disponibilizado em conjunto com layout a ser definido entre as Partes que possibilite a conciliação pelo Cessionário, com identificação do crédito, tais como o Devedor, o número do contrato, o número de cada uma das parcelas relacionadas aos pagamentos, a data de vencimento e o valor pago referente ao principal, juros e encargos ("Layout").

3.3.1.4.1 Caso os pré-pagamentos ou pagamentos diretos sejam identificados por outra Parte signatária do presente Instrumento que não o Agente de Cobrança, a Parte que detectar referidos pré-pagamentos ou pagamentos diretos tem a obrigação de comunicar o Cessionário para que este notifique a Cedente e os Garantidores para depósito dos valores devidos em até 5 (cinco) Dias Úteis, conforme disposto na cláusula 3.3.1.4, acima.

3.3.2 A totalidade do produto da arrecadação dos Créditos Imobiliários Cedidos recebido na Conta de Cobrança será transferida para a Conta de Conciliação após a identificação de cada um dos pagamentos efetuados, conforme relatórios disponibilizados pelo Agente de Cobrança.

3.3.3 A Cedente e os Garantidores desde já concordam, em caráter irrevogável e irretratável, que a movimentação financeira da Conta de Cobrança somente poderá ser realizada conforme disposto neste Instrumento.

3.3.4 A Cedente se obriga a alterar o procedimento de arrecadação dos Créditos Imobiliários Cedidos (conforme cláusula 3.3.4.1 abaixo) em até 60 (sessenta) dias a contar do pagamento do Preço da Cessão, passando a enviar boletos de pagamento indicando a Conta de Cobrança como a única conta de pagamento dos Créditos Imobiliários.



Anexo A - P. 40

3.3.4.1 No mesmo sentido, a Cedente se obriga a enviar ao Cessionário, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Instrumento: (i) modelo de relatório com detalhamento da cobrança; e (ii) em até 15 (quinze) dias, 10 (dez) exemplos de boletos de pagamento, indicando (a) a notificação de cessão que se refere à cláusula 2.6.1, e (b) a alteração do domicílio bancário.

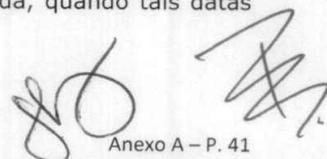
### **3.4 Conta de Conciliação e Ordem de Aplicação de Recursos**

3.4.1 A Conta de Conciliação é a conta corrente vinculada mantida no Banco Itaú Unibanco, de nº 13060-8, da agência nº 8541, de titularidade do Cessionário e beneficiária da Conta de Cobrança destinada a:

- (i) receber os valores oriundos da Conta de Cobrança após a identificação de cada um dos pagamentos efetuados, conforme relatórios disponibilizados pelo Agente de Cobrança;
- (ii) receber e manter os recursos atinentes à Reserva de Liquidez, conforme abaixo definida, bem como às reservas descritas nas cláusulas 3.1.4 e 5.4;
- (iii) efetuar o pagamento das despesas referidas na Ordem de Aplicação de Recursos; e
- (iv) transferir os valores aplicáveis para a Conta de Livre Movimentação da Cedente.

3.4.2 Fica constituída, nos termos deste Instrumento, cessão fiduciária, pela Cedente em favor do Cessionário, do produto dos Créditos Imobiliários recebidos e existentes na Conta de Conciliação — abrangendo os direitos sobre os valores ali depositados, incluindo todos os seus direitos, rendimentos, reajustes monetários, multas, encargos, frutos e acessórios, investimentos e seus direitos aos investimentos, incluindo principal, rendimentos, rendimentos oriundos de aplicação financeira dos valores ali depositados, reajustes monetários, multas, encargos, frutos e acessórios deste Instrumento, em caráter irrevogável e irretroatável — os quais poderão ser utilizados pelo Cessionário para cumprimento da Ordem de Aplicação de Recursos, e conforme o disposto na cláusula 3.1.2.1.

3.4.2.1 Os recursos decorrentes do pagamento mensal dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão devolvidos para a Cedente, conforme o disposto na cláusula 3.1.2.1, após a quitação integral de 100% (cem por cento) do fluxo previsto na Ordem de Aplicação de Recursos, sempre a cada mês nos dias 15 (quinze) e 25 (vinte e cinco), conforme aplicável, ou, ainda, quando tais datas



Anexo A – P. 41

forem fins de semana ou feriados, no próximo Dia Útil após estas datas, conforme previsto neste Instrumento.

3.4.3 O Cessionário fará a movimentação da Conta de Conciliação observando a seguinte Ordem de Aplicação de Recursos:

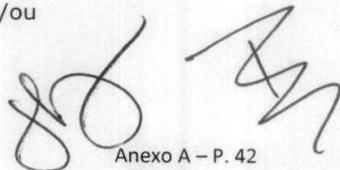
- i) pagamento ou provisionamento das despesas iniciais e recorrentes inerentes à Emissão e à presente Operação, com relação ao mês de referência, mediante débito direto da Conta de Conciliação, desde que relacionadas na cláusula 6.1 deste Instrumento;
- ii) reenquadramento da Reserva de Liquidez, sempre que necessário, com recursos oriundos da Conta de Conciliação;
- iii) composição das reservas de recursos previstas nas cláusulas 3.1.4 e 5.4;
- iv) pagamentos de amortização do principal, juros e correção monetária das CCIs Incondicionais, com relação às parcelas devidas no mês de referência, neste caso através da transferência dos respectivos valores para a Conta de Liquidação;
- v) a Recompra de CCIs, nas hipóteses previstas neste Instrumento; e
- vi) devolução para a Cedente dos Créditos Imobiliários que sobejarem após o pagamento de amortização do principal, juros e correção monetária das CCIs Condicionais após os pagamentos supracitados, neste caso através da transferência dos respectivos valores diretamente para a Conta de Livre Movimentação da Cedente, desde que respeitada a Razão de Garantia e cumpridas as demais obrigações da Cedente assumidas em razão deste Instrumento.

3.4.4. Para fins da cláusula anterior, todos os comprovantes de despesas da Operação deverão ser enviados mensalmente à Cedente, juntamente com relatório de conciliação identificando os recursos alocados para cada item da Ordem de Aplicação de Recursos e as respectivas justificativas.

### **3.5 Reserva de Liquidez e Investimentos Autorizados**

3.5.1 De modo a ser mantida uma reserva de liquidez diária para a Operação, será constituída a Reserva de Liquidez, que será aplicada pelo Cessionário nos seguintes instrumentos financeiros ("**Investimentos Autorizados**"), conforme orientação da Cedente:

- (i) CDBs de emissão do Banco Itaú Unibanco; e/ou



Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, positioned above the page number.

- (ii) cotas de fundos que invistam preponderantemente em títulos públicos e crédito privado com baixo risco de crédito.

3.5.2 A Reserva de Liquidez deverá ser constituída no valor equivalente à soma das três próximas parcelas mensais vincendas da totalidade das CCIs Incondicionais, incluindo juros e correção monetária.

3.5.3. A Reserva de Liquidez será composta no momento do pagamento do Preço da Cessão. Uma vez constituída a totalidade da Reserva de Liquidez, nas Datas de Conciliação de cada mês, eventuais montantes deverão ser retidos ou devolvidos à Cedente, conforme o caso, para que a Reserva de Liquidez seja sempre equivalente, em cada Data de Conciliação, à soma das 3 (três) próximas parcelas vincendas da totalidade das CCIs Incondicionais, incluindo correção monetária e juros. A Cedente e/ou Garantidores ficarão obrigados a recompor o saldo anteriormente existente da Reserva de Liquidez em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua utilização, com recursos existentes na Conta de Conciliação oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente, ou com recursos próprios, caso não haja montante na Conta de Conciliação para tanto, cujo inadimplemento significará um Evento de Avaliação.

3.5.4 Caso o valor do saldo da Reserva de Liquidez seja igual ou superior ao Valor de Recompra das CCIs Incondicionais em circulação, o Cessionário poderá vir a utilizar o saldo da Reserva de Liquidez para liquidar antecipadamente as CCIs em circulação, a seu livre critério.

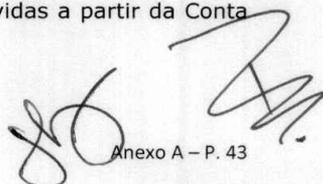
3.5.5 A Reserva de Liquidez poderá ser utilizada pelo Cessionário nas seguintes hipóteses:

(i) a qualquer momento, para pagamento de quaisquer obrigações previstas no item "i" da Ordem de Aplicação de Recursos;

(ii) a partir do dia 5 (cinco) do mês seguinte ao mês de referência, para o pagamento dos valores eventualmente faltantes para amortização do principal, juros e correção monetária das CCIs Incondicionais, com relação às parcelas devidas no mês de referência, neste caso através da transferência dos respectivos valores para a Conta de Liquidação; e

(iii) a qualquer momento, para liquidar a totalidade das CCIs Incondicionais em circulação, na hipótese da cláusula 3.5.4.

3.5.6. Os rendimentos dos Investimentos Autorizados, nas hipóteses que preveem a aplicação financeira de recursos, nos termos deste Instrumento, serão sempre considerados recursos da Cedente e, mediante seu resgate, serão utilizados para pagamento das obrigações da Cedente devidas a partir da Conta de Conciliação.



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

### **3.6 Conta de Liquidação**

3.6.1 A Conta de Liquidação é a conta corrente mantida no Banco Itaú Unibanco, de nº 13061-6, da agência nº 8541, de titularidade do Cessionário, cujas finalidades serão:

- (i) receber os recursos para o pagamento do Preço Global de Cessão, e sua respectiva transferência à Conta de Livre Movimentação da Cedente;
- (ii) receber o valor da Conta de Conciliação destinado ao pagamento dos CRI no respectivo mês; e
- (iii) receber e manter, em um dos Investimentos Autorizados, o montante da Reserva de Infraestrutura conforme abaixo definida.

### **3.7 Reserva de Infraestrutura**

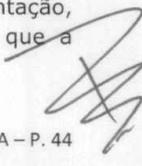
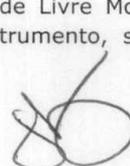
3.7.1 A Reserva de Infraestrutura será o montante a ser retido na Conta de Liquidação pelo Cessionário, descontado do Preço Global de Cessão, que terá a finalidade de garantir o custeio das obras de infraestrutura do Loteamento, no valor de R\$ 4.744.355,42 (quatro milhões, setecentos e quarenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), conforme cronograma físico-financeiro elaborado pela Cedente e verificado pela empresa de engenharia Send Service, objeto do **Anexo IX** ao presente.

3.7.2. Os recursos da Reserva de Infraestrutura serão liberados pelo Cessionário mensalmente para a Conta de Livre Movimentação da Cedente, de acordo com relatório de medição físico-financeira a ser realizado mensalmente pela empresa Send Service, a partir da data do pagamento do Preço da Cessão.

### **3.8 Conta de Livre Movimentação da Cedente e Destinação do Preço Global de Cessão**

3.8.1. Para pagamento do Preço Global de Cessão, o Cessionário transferirá da Conta de Liquidação para a conta nº 15850-0, agência nº 1411, mantida pela Cedente no Banco 237 - Bradesco ("**Conta de Livre Movimentação da Cedente**"), nas condições especificadas na cláusula 2.5.3, o valor líquido da cessão, descontado da Reserva de Liquidez, da Reserva de Infraestrutura e da taxa de estruturação devida à Reit Consultoria de Investimentos Ltda., conforme cláusulas 2.5.1 e 2.5.2 acima.

3.8.2. Caso a Cedente deseje alterar a Conta de Livre Movimentação, deverá notificar o Cessionário, nos termos deste Instrumento, sendo que a



Anexo A - P. 44

alteração terá efeito no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da notificação.

3.8.3. Todo pagamento que seja devido pelo Cessionário à Cedente nos termos deste Instrumento deverá ser transferido pelo Cessionário para a Conta de Livre Movimentação da Cedente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, quando não houver prazo específico previsto neste Instrumento.

### **3.9 Saldo Residual das Contas Vinculadas**

3.9.1 Após a liquidação integral de todas as CCIs Incondicionais em circulação e pagamento de todas as despesas da Operação, desde que o Cedente esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas neste Instrumento, o Cessionário terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para informar a Cedente do saldo residual das Contas Vinculadas, seja positivo ou negativo. O saldo residual final das Contas Vinculadas se refere a todos os valores existentes nas Contas Vinculadas criadas para esta Operação, bem como as aplicações financeiras não resgatadas.

3.9.2 Eventual saldo residual positivo das Contas Vinculadas deverá ser transferido para a Conta de Livre Movimentação da Cedente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da sua apuração. Caso o saldo residual seja negativo, o Cessionário notificará a Cedente e os Garantidores para que paguem o saldo negativo das Contas Vinculadas em até 5 (cinco) Dias Úteis, sob pena de aplicação de juros de 1% (um por cento) ao mês, multa de 1% (um por cento) e correção monetária pelo IGP-M. Após efetuadas as compensações previstas nesta cláusula, as Partes se outorgarão mutuamente plena quitação quanto a todas as obrigações decorrentes deste Instrumento.

## **4. GARANTIAS DA OPERAÇÃO**

### **4.1 Lista de garantias.**

4.1.1 A operação contará com as seguintes garantias:

(a) o aval prestado pelos Garantidores nas CCIs, conforme a Escritura de Emissão;

(b) cessão fiduciária, em favor do Cessionário, dos Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente, aí incluídos todos os créditos oriundos da comercialização de todos os Lotes, presentes ou futuros, vincendos ou vencidos, sendo certo que referidos créditos serão consolidados na propriedade do Cessionário sempre que houver necessidade de recursos para atender a Ordem de Aplicação de Recursos;

80   
Anexo A - P. 45

(c) cessão fiduciária, em favor do Cessionário, dos Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente, aí incluídos todos os créditos oriundos da comercialização de todos os Lotes, presentes ou futuros, vincendos ou vencidos, cujos créditos e as respectivas CCIs terão sua propriedade consolidada em favor do Cessionário nos casos de vencimento antecipado;

(d) cessão fiduciária de todos os créditos futuros decorrentes de novos Compromissos de Compra e Venda de Lotes que venham a ser celebrados após a data de assinatura deste Instrumento, cujos pagamentos pelos respectivos adquirentes serão obrigatoriamente realizados nas Contas de Cobrança;

(e) a Reserva de Liquidez, conforme descrição nas cláusulas 3.3.5 e seguintes;

(f) Reserva de Infraestrutura, conforme descrita na cláusula 3.7;

(g) hipoteca de primeiro grau sobre todas as matrículas dos Lotes já comercializados pela Cedente até a data de assinatura deste Instrumento, conforme descrita na cláusula 4.2 abaixo;

(h) fiança dos Garantidores para o Cessionário em relação ao cumprimento das obrigações assumidas pela Cedente na Operação, conforme disposto na cláusula 4.5 adiante; e

(i) [item intencionalmente excluído]

4.1.1.1. Para efeitos do item "d" da cláusula 4.1, todos os boletos bancários e todas as instruções de pagamento referentes a Devedores de créditos futuros decorrentes de novos Compromissos de Compra e Venda de Lotes, que venham a ser celebrados após a data de assinatura deste Instrumento, deverão ter como beneficiária exclusivamente a Conta de Cobrança, passando automaticamente a constituir garantia da presente cessão. A Cedente estará obrigada a emitir novas CCIs Condicionadas com relação aos referidos créditos na forma e nos prazos previstos na cláusula 5.6 adiante.

4.1.2. As garantias são prestadas pelos Garantidores em caráter irrevogável e irretratável, e vigerão até que as CCIs sejam integralmente liquidadas, e serão plenamente válidas e eficazes inclusive em caso de substituição das CCIs, conforme previsto no item 5.1 e seguintes adiante.

## **4.2. Garantia Hipotecária**

4.2.1. [cláusula intencionalmente excluída]

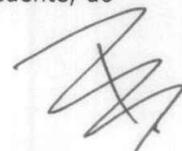
4.2.2. Não obstante as CCIs sejam emitidas sem garantia real, a Cedente constituirá, exclusivamente em favor do Cessionário, hipoteca de primeiro grau

sobre a totalidade do Loteamento, a ser registrada na matrícula-mãe do Loteamento, como garantia adicional do fiel cumprimento das obrigações previstas neste Instrumento, no valor máximo equivalente ao Saldo Devedor da totalidade das CCIs Incondicionais, e pelo prazo total da Operação, e nos moldes da minuta da Escritura de Hipoteca que integra o presente instrumento como **Anexo XII**.

4.2.2.1. A hipoteca prevista nesta cláusula deverá ser prenotada pela Cedente no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura deste Instrumento. Caso haja qualquer impedimento para o efetivo registro da hipoteca sobre a totalidade do Loteamento, a ser efetuado em ato único, a Cedente deverá efetuar imediatamente a respectiva suscitação da dívida registral.

4.2.2.2. Caso a dívida registral não tenha sido solucionada no prazo de até 3 (três) meses contados da assinatura deste Instrumento, a Cessionária terá a faculdade de solicitar que o Cedente peça ao Registro de Imóveis, a qualquer tempo, o registro da hipoteca descrita na cláusula 4.2 de forma individualizada, sobre cada um dos Lotes que compõem o Loteamento, caso o registro a ser realizado dessa forma seja aceito pelo Registro de Imóveis. Caso a dívida registral não tenha sido solucionada no prazo de até 8 (oito) meses contados da assinatura deste Instrumento, a Cedente deverá imediatamente promover o registro da hipoteca prevista na cláusula 4.2 da forma em que for aceito pelo Registro de Imóveis. Os emolumentos respectivos, bem como todo e qualquer custo incorrido pelo Cessionário, se for o caso, serão, em qualquer hipótese, arcados exclusivamente pela Cedente.

4.2.2.3. Para garantia do pagamento dos emolumentos e de todo e qualquer custo, conforme descritos na cláusula 4.2.2.2, será retido do Preço Global de Cessão, na Conta de Liquidação, o montante de R\$ 388.596,00 (trezentos e oitenta e oito mil, quinhentos e noventa e seis reais), equivalente à melhor estimativa das Partes para a totalidade dos custos e emolumentos a serem pagos pela Cedente na hipótese de ser necessária a abertura de matrículas individualizadas para a totalidade dos Lotes, bem como o registro individualizado da hipoteca em cada uma das respectivas matrículas ("**Retenção para Hipoteca**"). A Retenção para Hipoteca poderá ser utilizada pela Cessionária a qualquer momento, após decorridos 3 (três) meses da assinatura deste Instrumento, para efetuar o registro da garantia hipotecária, nos termos da cláusula 4.2.2.2. Caso a Cedente obtenha o registro da hipoteca, sem que tenha sido utilizada a Reserva para Hipoteca, independentemente do prazo ou dos procedimentos necessários para referido registro, os respectivos recursos deverão ser transferidos para a Cedente, na Conta de Livre Movimentação da Cedente, no prazo de 3 (três) Dias Úteis após a comprovação, pela Cedente, do efetivo registro da garantia hipotecária, nos termos desta cláusula 4.2.



Anexo A - P. 47

4.2.3. A hipoteca deve perdurar até a quitação integral das CCIs Incondicionais, obrigando-se a Cedente a fazer constar nos documentos firmados com futuros promissários compradores dos respectivos Lotes ciência e concordância em relação à existência do referido ônus.

4.2.4. O Cessionário declara ter conhecimento de que os Lotes que compõem o Loteamento e serão objeto das garantias descritas nesta cláusula foram ou serão compromissados à venda pela Cedente para os respectivos adquirentes, os quais são ou serão Devedores nos termos deste Instrumento, comprometendo-se de forma irrevogável e irretratável a respeitar integralmente os termos e condições constantes dos respectivos Compromissos de Compra e Venda.

4.2.5. Ademais, o Cessionário tem conhecimento e concorda que as garantias ora constituídas não terão eficácia contra os Devedores que estejam adimplentes, podendo ser opostas pelo Cessionário apenas contra os adquirentes cuja inadimplência autorize a rescisão contratual nos termos dos respectivos Compromissos de Compra e Venda.

4.2.6. Nas hipóteses previstas no item (iv) da cláusula 5.2 abaixo, e independentemente da respectiva Substituição ter sido concluída pela Cedente, o Cessionário deverá, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis de comunicação nesse sentido pela Cedente, emitir e entregar à Cedente um Termo de Liberação de Garantia ("**Termo de Liberação de Garantia**"), na forma da minuta constante do **Anexo VI**, relativo ao Lote cujo Compromisso de Compra e Venda tenha sofrido pré-pagamento, ou para o qual, mediante solicitação do Devedor, a Cedente esteja obrigada a outorgar a respectiva escritura de venda e compra, transferindo-lhe a propriedade plena do Lote.

### **4.3. Garantia pessoal**

4.3.1. Em garantia adicional do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no presente Instrumento os Garantidores outorgam ao Cessionário fiança pessoal, nas seguintes condições:

a) - os Garantidores garantirão todas as obrigações decorrentes ou relacionadas com este Instrumento, na qualidade de principais pagadores, obrigando-se solidariamente com a Cedente no cumprimento de todas as cláusulas, condições e obrigações estipuladas neste Instrumento, renunciando, expressamente, na forma do artigo 828, inciso I do Código Civil, ao benefício de ordem previsto no artigo 827 desse mesmo diploma legal;

b) - os Garantidores serão solidários entre si e sua responsabilidade perdurará até o cumprimento integral de todas as obrigações ora assumidas pela Cedente, ou resultantes da aplicação do texto legal ou de acordo entre as partes. Os



Garantidores renunciam, expressamente, à faculdade de exoneração contida no artigo 835 do Código Civil brasileiro;

c) - não se considerará como moratória, no sentido legal, qualquer tolerância do Cessionário em eventuais atrasos da Cedente no cumprimento das obrigações assumidas, não sendo, por consequência, invocável pelos Garantidores o disposto no artigo 838, I, do Código Civil brasileiro; e

d) - os Garantidores nomeiam e constituem a Cedente como sua bastante procuradora, para o fim especial de, em nome dos Garantidores, receber notificações, citações e ciência de atos processuais decorrentes de toda e qualquer demanda judicial com fundamento no presente Contrato.

4.3.2. Os Garantidores deverão efetuar o pagamento ao Cessionário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de recebimento de notificação para tal fim, em qualquer hipótese de obrigação de pagamento que tenha sido inadimplida pela Cedente (inclusive a de arcar com o Saldo Devedor integral acrescido das penalidades e encargos aqui previstos, em qualquer das hipóteses de vencimento antecipado), sob pena de em não o fazendo, sujeitarem-se a multa por inadimplemento equivalente a 1% (dez por cento) do valor que deveria ser pago, acrescido da respectiva atualização monetária e de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração de dia de atraso para a devolução, sem prejuízo da possibilidade da falta de pagamento ser considerado um Evento de Avaliação, nos termos do Capítulo 7.

4.3.2.1 Em caso de vencimento antecipado da presente Operação, a eventual consolidação da propriedade das CCIs Condicionadas no Cessionário não obstará a exigibilidade do pagamento do montante excedente para quitação do Saldo Devedor integral, acrescido das penalidades e encargos aqui previstos, na forma prevista na cláusula 8, pela Cedente e/ou Garantidores ao Cessionário.

4.3.3. Até o pagamento integral das CCIs, a Cedente e os Garantidores respondem pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais, obrigações perante quaisquer órgãos ou concessionárias dos poderes públicos e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os Lotes.

4.3.4. A presente fiança prestada pelos Garantidores permanecerá hígida mesmo em caso de perda da condição de sócios das sociedades das quais atualmente participam, devendo qualquer alteração ou substituição de Garantidores ser previamente aprovada pelo Cessionário.

#### **4.4. Excussão das Garantias das CCIs**

4.4.1 Caso os Créditos Imobiliários permaneçam inadimplentes e não sejam substituídos ou recompradas na forma mencionada nas cláusulas 5.1 e

5.2, as garantias a eles vinculadas poderão ser executadas para satisfação do crédito, e a Cedente e/ou os Garantidores poderá(ão) ser chamada(os) a cumprir com a obrigação, a critério exclusivo do Cessionário.

4.4.2 O montante devido para fins de execução das garantias será equivalente ao Saldo Devedor da totalidade das CCIs Incondicionais acrescido de todas as penalidades e acréscimos, conforme estabelecido neste Instrumento.

## **5. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO E RECOMPRA OU SUBSTITUIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS**

### **5.1. Eventos de Verificação**

5.1.1. Os Eventos de Verificação ocorrerão: (i) no 5º Dia Útil de cada mês, em relação ao mês anterior; ou (ii) na data em que o Cessionário verificar o desenquadramento da Razão de Garantia (sem considerar a Retenção) abaixo de 130% (centro e trinta por cento), nos termos da cláusula 2.4.3.

5.1.2. Em cada Evento de Verificação, o Cessionário deverá apurar a Razão de Garantia e informar à Cedente se ocorreu, desde o último Evento de Verificação, qualquer hipótese que determine a Substituição ou Recompra de CCIs, conforme previsto neste Instrumento, cujos prazos serão contados a partir da notificação à Cedente, em decorrência do Evento de Verificação.

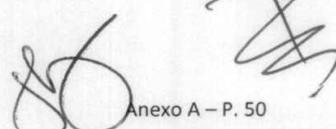
5.1.3. Para efeitos das disposições acima, o Cessionário deverá receber da Cedente, diariamente, as informações necessárias para a conciliação dos Créditos Imobiliários.

### **5.2 Recompra**

5.2.1 A Cedente e os Garantidores se obrigam, de forma solidária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação do Cessionário nesse sentido, a recomprar as respectivas CCIs Incondicionais, nas seguintes hipóteses:

i) inadimplemento de qualquer parcela dos Créditos Imobiliários Cedidos Incondicionalmente por prazo superior a 90 (noventa) dias, conforme verificado em um Evento de Verificação;

ii) Lotes sejam onerados por quaisquer ônus, incluindo os ônus em razão de débitos dos Devedores, tais como (a) IPTU e/ou (b) débitos trabalhistas da Cedente ou dos Garantidores e/ou dos Devedores, e excluindo (i) a hipoteca em favor do Cessionário, (ii) eventual arresto que seja cancelado em até 90 (noventa) dias após a citação ou intimação da Cedente, e (iii) registros ou



averbações decorrentes, respectivamente, do art. 167, I (21) da Lei 6.015/1973, e do art. 615-A do Código de Processo Civil;

iii) rescisão de Compromissos de Compra e Venda, por qualquer motivo, conforme relatório que deverá ser disponibilizado mensalmente ao Cessionário, pela Cedente;

iv) Devedores, que conforme qualquer hipótese prevista nos respectivos Compromissos de Compra e Venda, exerçam direito de antecipação da outorga da respectiva escritura pública, para fins de adquirir a propriedade plena do Lote, conforme relatório que deverá ser disponibilizado mensalmente ao Cessionário, pela Cedente;

v) em caso de distrato ou vencimento antecipado dos respectivos Compromissos de Compra e Venda;

vi) em caso de renegociação dos termos e condições originais do respectivo Compromisso de Compra e Venda com relação a quaisquer parcelas vincendas, sem a anuência prévia do Cessionário, inclusive na hipótese de abatimento do preço do Lote previsto na Cláusula 4ª, §6º do Compromisso de Compra e Venda; ou

vii) em caso de desapropriação de qualquer dos Lotes vinculados às CCIs Incondicionadas.

5.2.2. A verificação pelo Cessionário relacionada às CCIs cujos Lotes estejam com débitos de IPTU dos Devedores ou onerados em razão de débitos trabalhistas ou fiscais da Cedente ou dos Garantidores, nos termos do item 5.1.1 (ii) acima, se dará anualmente, contados da assinatura deste Instrumento. Para tanto, a Cedente e os Garantidores deverão encaminhar ao Cessionário, anualmente, em períodos contados da assinatura deste Instrumento, relatório de débitos da Cedente, com as respectivas certidões de matrícula e certidão de inexistência de débitos, incluindo o IPTU, da Cedente perante a Prefeitura Municipal aplicável, bem como de débitos trabalhistas ou fiscais da Cedente e dos Garantidores que possam resultar em ônus ou gravames incidentes sobre os Lotes objeto dos Compromissos de Compra e Venda que lastreiam as CCIs, sem prejuízo da verificação pelo Cessionário a qualquer momento, facultativa e às expensas do Cessionário, que ensejará idêntica obrigação de recompra, nos termos desta cláusula.

### **5.3 Substituição**

5.3.1. Caso, em um Evento de Verificação, o montante total da soma dos saldos devedores das CCIs Incondicionais a serem recompradas ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) no mês de referência, não cumuláveis com os

meses seguintes, é facultado à Cedente efetuar a Substituição das CCIs Incondicionais, nos termos desta cláusula, cuja Recompra seria obrigatória, para o mês de referência.

5.3.2. A Substituição deverá ser feita utilizando-se CCIs Condicionadas que, na data da Substituição, estejam enquadradas nos Critérios de Elegibilidade aplicáveis às CCIs Incondicionais. As CCIs que forem substituídas e deixarem de figurar como CCIs Incondicionais serão automaticamente consideradas CCIs Condicionais, nos termos deste Contrato.

5.3.3. Na hipótese prevista na cláusula 5.3.1, a Substituição deverá ser concluída no prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação recebida do Cessionário, em que seja facultada a Recompra ou Substituição de CCIs Incondicionais.

5.3.4. A Substituição de CCIs Condicionadas será, ainda, obrigatória, para reenquadramento da Razão de Garantia, nas hipóteses e nos prazos previstos na cláusula 2.4.3. As novas CCIs a serem cedidas nos termos desta cláusula deverão estar, na data da Substituição, enquadradas nos Critérios de Elegibilidade aplicáveis às CCIs Condicionadas.

5.3.4.1. Caso, na hipótese da cláusula 5.3.4, não haja novos Créditos Imobiliários decorrentes do Loteamento cujo saldo devedor seja suficiente para a Substituição, a Cedente poderá apresentar ao Cessionário Créditos Imobiliários originados de outros empreendimentos de propriedade da Cedente que não o Loteamento, deste que tal empreendimento tenha sido previamente aprovado pelo Cessionário. Para efeitos desta cláusula, a Cedente deverá ter notificado previamente o Cessionário quanto à possível utilização de Créditos Imobiliários decorrentes de tal empreendimento, e o Cessionário deverá ter concluído, de forma satisfatória e anteriormente à Substituição, auditoria de verificação do lastro e due diligence em tal novo empreendimento, podendo contratar terceiros para esse fim, cujos custos serão arcados pela Cedente.

5.3.4.2. Caso não seja possível que a Cedente efetue a Substituição mediante a apresentação ao Cessionário de Créditos Imobiliários decorrentes de outro empreendimento previamente aprovado nos termos da cláusula anterior, que atendam aos Critérios de Elegibilidade, a Cedente terá, ainda, a faculdade de notificar o Cessionário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após ter sido notificada pelo Cessionário para reenquadrar a Razão de Garantia, optando por efetuar o referido reenquadramento mediante a Recompra de CCIs Incondicionais. Após o recebimento da notificação, o Cessionário terá 5 (cinco) Dias Úteis para contranotificar a Cedente, listando as CCIs Incondicionadas que deverão ser objeto obrigatoriamente de Recompra, à escolha do Cessionário, e em quantidade suficiente para reenquadramento da Razão de Garantia em 150%



(cento e cinquenta por cento), cujo pagamento pela Cedente deverá ocorrer no prazo inicialmente previsto para a Substituição.

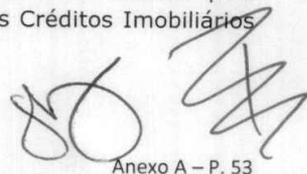
5.3.5. A Substituição deverá ser realizada pela Cedente ou pelos Garantidores, mediante a permuta por CCI à escolha da Cedente, desde que enquadrada nos Critérios de Elegibilidade aplicáveis às CCIs Incondicionais e auditada (na hipótese da cláusula 5.3.4.1 retro), mediante a transferência das CCIs da conta do Cedente para a conta do Cessionário e vice-versa, no sistema da CETIP. Para efeitos desta cláusula, serão calculados os Valores de Recompra da CCI a ser substituída e da CCI substituta, conforme a cláusula 5.5.2, e a diferença obtida deverá ser compensada entre a Cedente e o Cessionário, conforme o caso, de acordo com o disposto abaixo.

5.3.5.1. A Substituição não poderá resultar em (i) alteração da taxa de juros e de atualização monetária dos Créditos Imobiliários Cedidos, nem tampouco em sua periodicidade de pagamento; ou (ii) prorrogação do prazo final de pagamento.

5.3.5.2. Caso o Valor de Recompra da CCI substituta seja superior ao Valor de Recompra da CCI substituída, será apurado mensalmente o fluxo excedente resultante da CCI substituta, que será (i) devolvido à Cedente, na forma da cláusula 3.1.2.1 acima, ou (ii) utilizado na Ordem de Aplicação de Recursos, caso necessário. O somatório dos fluxos mensais excedentes apurados na forma desta cláusula, bem como o respectivo Valor de Recompra, será mensalmente apurado pelo Cedente e aprovado pelo Cessionário em cada Evento de Verificação, para pagamento na Data de Conciliação ("**Conta-Corrente de Fluxo Excedente**").

5.3.5.3. Caso o Valor de Recompra da CCI substituta seja inferior ao Valor de Recompra da CCI substituída, a diferença entre os Valores de Recompra deverá ser paga pela Cedente à Cessionária. Para tanto, caso haja saldo positivo na Conta-Corrente de Fluxo Excedente, o pagamento descrito nesta cláusula poderá ser efetuado mediante compensação com o referido saldo positivo. Caso o saldo da Conta-Corrente de Fluxo Excedente seja insuficiente para a referida compensação, o Valor de Recompra faltante será apurado e informado pela Cedente ao Cessionário no próximo Evento de Verificação, e será pago na forma descrita na cláusula 3.1.2.1 acima, respeitada a Ordem de Aplicação de Recursos.

5.3.5.3. Independentemente das disposições acima, as Substituições somente serão efetivadas quando a Cessionária receber da Cedente os arquivos de remessa bancária e demais informações necessárias para a conciliação dos novos Créditos Imobiliários. Para efeito do cálculo da Razão de Garantia pela Emissora, até o recebimento das referidas informações, os Créditos Imobiliários



a serem substituídos serão excluídos de todo e qualquer cálculo de Razão de Garantia.

#### **5.4 Recompra obrigatória com recursos de pré-pagamento**

5.4.1. Os montantes decorrentes de pré-pagamentos pelos Devedores das CCIs Condicionadas, exceto o adiantamento previsto na cláusula 3.1.4, serão acumulados na Conta de Conciliação pelo período de até dois Eventos de Verificação mensais e, em cada Evento de Verificação, o montante até então acumulado será utilizados pelo Cessionário para a Recompra de CCIs Incondicionais, nos termos desta cláusula.

5.4.2. Todos os valores decorrentes do pré-pagamento pelos Devedores deverão ser obrigatoriamente depositados na Conta de Conciliação, ainda que recebidos diretamente pela Cedente.

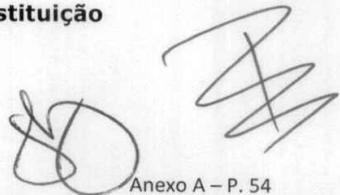
5.4.3. Em cada Evento de Verificação, o Cessionário apurará o montante decorrente de pré-pagamentos de CCIs Condicionadas acumulado na Conta de Conciliação durante o mês de referência. Tal montante será obrigatoriamente utilizado para Recompra de qualquer quantidade de CCIs Incondicionais, sempre integralmente, a serem escolhidas pelo Cessionário.

5.4.3.1. Caso o montante existente em um Evento de Verificação não seja suficiente para a Recompra de ao menos uma CCI Incondicional, referido montante poderá ser acumulado na Conta de Conciliação pelo mês de referência seguinte. Na data do segundo Evento de Verificação mensal em que os montantes decorrentes de pré-pagamento acumulados na Conta de Conciliação não sejam suficientes para a Recompra de ao menos uma CCI Incondicional, a totalidade do montante será devolvida à Conta de Livre Movimentação da Cedente, na primeira data subsequente, no mês corrente, prevista para liberação de recursos à Cedente.

5.4.3.2. Qualquer quantia decorrente de pré-pagamentos que sobejar após a Recompra efetuada em determinado mês será acumulada na Conta de Conciliação, devendo ser devolvida à Cedente na forma da cláusula 5.4.3.1, após decorrido novo período de acumulação de dois meses de referência.

5.4.3.3. Quaisquer devoluções de valores à Cedente somente serão realizados caso esta esteja adimplente com sua obrigação de Recompra e Substituição, observados os prazos e os procedimentos para a sua formalização previstos neste Contrato.

#### **5.5 Termos aplicáveis à Recompra e à Substituição**



5.5.1. Toda e qualquer despesa razoável e justificada relativa à Recompra ou Substituição, bem como todos e quaisquer custos, emolumentos, honorários das partes envolvidas e taxas, deverão ser arcados exclusivamente pela Cedente ou pelos Garantidores, incluindo, mas não se limitando, à contratação de advogados para realizar a auditoria nos documentos de constituição dos novos créditos imobiliários cedidos, bem como proceder à confecção dos respectivos documentos de cessão e de aditamentos dos contratos da operação, e ainda a todo e qualquer custo com terceiros necessários para a realização do devido registro das referidas Recompras ou Substituições de CCIs.

5.5.2. A Recompra ou Substituição será feita através da aplicação da seguinte fórmula ("**Valor de Recompra**"):

$$VR = \sum_n^m \frac{VP_n}{(1+i)^{\frac{dc_n}{365}}}$$

Sendo:

VR - Valor de Recompra da CCI;

n - número da próxima parcela a vencer, sendo que parcelas vencidas e compensadas entre a Cedente e o Cessionário são desconsideradas;

m - número da última parcela cedida incondicionalmente e não amortizada;

VP<sub>n</sub> - o valor da parcela vincenda da CCI, atualizada mediante a aplicação dos juros remuneratórios e do índice de atualização monetária conforme respectivo contrato de compra e venda;

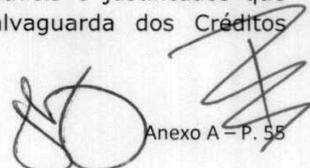
i - Taxa de Deságio calculada ao ano, com base de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;

dc<sub>(n)</sub> - dias corridos entre a Data de Vencimento para Deságio e a data efetiva de recompra ou substituição;

Data de Vencimento para Deságio (n) - é a data correspondente ao 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente ao mês do vencimento da parcela "n" da CCI.

5.5.4. Enquanto o Valor de Recompra não for integralmente pago, o Cessionário permanecerá na titularidade dos Créditos Imobiliários, auferindo os frutos que lhe sobrevierem, sem prejuízo da sua faculdade de executar os valores devidos, valendo o presente instrumento como título executivo extrajudicial.

5.5.4.1. Todos os custos e despesas razoáveis e justificados que venham a ser incorridos pelo Cessionário para salvaguarda dos Créditos



Imobiliários e/ou com a cobrança administrativa, judicial e/ou extrajudicial para ver-se restituída dos valores em atraso devidos em razão do não cumprimento da obrigação de recompra da Cedente e dos Garantidores deverão ser reembolsados pela Cedente ou pelos Garantidores ao Cessionário, quando do pagamento do Valor de Recompra.

5.5.5. Independentemente das disposições acima, a Substituição prevista nesta cláusula somente será efetivada quando o Cessionário receber da Cedente as informações que comprovem que o Crédito Imobiliário atende aos Critérios de Elegibilidade, e demais informações necessárias para o cálculo do respectivo Saldo Devedor e a conciliação dos novos Créditos Imobiliários referentes a qualquer hipótese de Substituição.

## **5.6 Procedimento de Recompra e Substituição**

5.6.1 As Substituições e as Recompras realizadas nos termos e condições deste Instrumento, deverão ser comunicadas e formalizadas substancialmente nos termos e condições contidos no formulário objeto do **Anexo V** a este Instrumento, que constituirá aditamento a este Instrumento.

5.6.2. Em todas as hipóteses de substituição previstas neste Instrumento, a Cedente será responsável, nos prazos aqui previstos, apenas por: (i) disponibilizar, nos prazos previstos neste Instrumento, os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários objeto da substituição na Conta de Cobrança ou na Conta de Conciliação; (ii) fornecer ao Cessionário e à Instituição Custodiante as informações necessárias para a emissão das respectivas CCIs e o seu registro e transferência na CETIP, conforme o caso; (iii) emitir as respectivas CCIs e conceder todas as autorizações necessárias para a sua transferência na CETIP; (iv) solicitar o registro das CCIs nos órgãos públicos e cartórios competentes. A Cedente não será responsável pelos prazos de emissão e registro na CETIP, bem como pelos prazos de registro em órgãos públicos e cartórios.

5.6.3. As Recompras e Substituições, sem prejuízo de sua eficácia imediata, serão formalizadas, nos termos da cláusula 5.6.1, mediante assinatura de aditamento e a conclusão dos respectivos registros, o que será feito pelas Partes a cada período de, no mínimo, 4 (quatro) meses, tendo o referido aditamento efeitos retroativos às datas das respectivas Recompras e Substituições.

## **5.7. Recompra facultativa**

5.7.1. Independentemente das demais disposições relativas à Recompra no presente Instrumento, a Cedente terá a faculdade de, a qualquer momento a partir de 01.06.2015, requerer a Recompra de qualquer quantidade de CCIs



Incondicionais, mediante aviso com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência, que estará sujeita aos termos abaixo:

(i) O preço-base de Recompra das CCIs será calculado na forma da cláusula 5.5, e sua formalização obedecerá aos termos da cláusula 5.6;

(ii) Caso a Recompra facultativa seja solicitada entre 01.06.2015 e 31.05.2018, inclusive, a Cedente deverá pagar à Cessionária, sobre o preço-base, um prêmio equivalente a 1% (um por cento) do respectivo preço-base para cada ano ou fração entre a data da Recompra facultativa e 31.05.2025, sem a aplicação de qualquer penalidade adicional, valor este que poderá ser descontado dos recursos constantes da Conta de Conciliação;

(iii) Não haverá qualquer prêmio ou penalidade para a Recompra facultativa que ocorra a partir de 01.06.2018; e

(iv) Caso ocorra a Recompra Facultativa da totalidade das CCIs Incondicionadas, deverão ser liberadas, no prazo de 15 (quinze) dias, todas as garantias da Operação, observando-se igualmente os procedimentos descritos na cláusula 3.9, para fins de liquidação da Operação, sendo todos os custos para tanto, arcados pela Cedente.

## **6. DESPESAS**

6.1. As seguintes despesas abaixo listadas, bem como as demais despesas razoáveis, justificadas e comprovadas que sejam relacionadas à Emissão, correrão por conta e ordem exclusiva da Cedente e/ou dos Garantidores:

i) averbações e transferências em cartório de registro de títulos e documentos e/ou cartório de registro de imóveis, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;

ii) registro e substituição das CCIs na CETIP e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação ou substituição das CCIs, incluindo contratação de instituição financeira liquidante das CCIs;

iii) a totalidade da remuneração dos Assessores Jurídicos;

iv) a totalidade da remuneração do Instituição Custodiante;

v) a totalidade da remuneração relacionada à administração dos Créditos Imobiliários Cedidos, que será devida à Cessionária ou a quem a substituir;

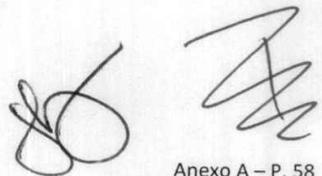


- vi) a totalidade das despesas relativas à abertura e manutenção das Contas Vinculadas, conforme estipulado nos contratos respectivos;
- vii) excussão de garantias e todos os custos, emolumentos e despesas relacionadas;
- viii) a totalidade dos honorários advocatícios, custas judiciais, taxas judiciárias e ônus sucumbenciais;
- ix) a totalidade das remunerações do Agente de Cobrança Bancária;
- x) a totalidade dos honorários de firma de avaliação imobiliária;
- xi) a totalidade das despesas de cobrança bancária;
- xii) despesas de correio e cartorárias para o registro dos Termos de Liberação de Garantia;
- xiii) a totalidade das despesas de viagem e locomoção de qualquer agente envolvido na Emissão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
- xiv) a totalidade de qualquer tipo de tributo que venha incidir sobre a Emissão;
- xv) a totalidade dos honorários da Instituição Custodiante, bem como os custos e despesas decorrentes do registro das CCIs;
- xvi) despesas com auditoria que verificará o lastro da Operação, a Emissão e/ou qualquer Substituição;
- xvii) despesas com procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários oriundos das CCIs; e
- xviii) despesas relativas à avaliação mensal a ser feita por empresa avaliadora, com relação ao acompanhamento das obras de infraestrutura do Loteamento, conforme cronograma específico.

6.2 Todas as despesas relacionadas à emissão das CCIs e sua manutenção em circulação serão suportados exclusivamente pela Cedente.

## **7. EVENTOS DE AVALIAÇÃO**

### **7.1 Hipóteses de Eventos de Avaliação**



7.1.1 Para os efeitos deste Instrumento, são considerados Eventos de Avaliação quaisquer das seguintes ocorrências:

- i) desenquadramento da Razão de Garantia (excluída a Retenção) por mais de 30 (trinta) dias, abaixo de 130% (cento e trinta por cento), contados da data de recebimento, pela Cedente, de notificação enviada pelo Cessionário em decorrência de um Evento de Verificação;
- ii) caso a Reserva de Liquidez não esteja totalmente constituída, cujos motivos possam ser atribuídos ao descumprimento de qualquer cláusula deste Instrumento pela Cedente, desde que não tenha sido realizado o depósito do valor faltante em até 5 (cinco) Dias Úteis após devida notificação;
- iii) falha, devidamente comprovada, e não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis após devida notificação pelo Cessionário, no cumprimento, pela Cedente, de seus deveres e das obrigações conforme previstos neste Instrumento;
- iv) caso seja verificada qualquer irregularidade, atraso ou inexecução com relação às obras do Loteamento, conforme apontada por empresa fiscalizadora contratada às expensas da Cedente, em até 6 (seis) meses em relação a qualquer etapa do cronograma das obras, salvo motivos de força maior ou caso fortuito;
- v) caso não seja efetuada, pela Cedente e/ou os Garantidores, a Recompra ou Substituição de quaisquer CCIs, conforme necessário nos termos deste Instrumento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação enviada pelo Cessionário à Cedente, em função de um Evento de Verificação, ou em outro prazo que tenha sido especificamente previsto neste Instrumento;
- vi) caso a Cedente e/ou os Garantidores deem causa ao inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária referente aos prestadores de serviço contratados nos termos deste Instrumento;
- vii) mudança significativa adversa na condição financeira ou nas perspectivas de negócios da Cedente, dos Garantidores e/ou das controladas da Cedente, que comprovadamente afete ou venha a afetar a capacidade da Cedente e/ou dos Garantidores de cumprir suas obrigações nos termos deste Instrumento. Para os fins deste item, "comprovadamente" deverá significar algo evidenciado por empresa de avaliação independente, indicada pelo Cessionário;
- viii) caso a Cedente ou qualquer dos Garantidores ou das controladas da Cedente tenha(m) seus bens bloqueados judicialmente, em percentual superior a 50% (cinquenta por cento);



- ix) caso a Cedente de qualquer forma ceda, sem anuência do Cessionário, as obrigações previstas nos Compromissos de Compra e Venda em relação à execução do Loteamento;
- x) utilização dos Lotes que lastreiam as CCIs Condicionais ou Incondicionais como garantia de outras operações;
- xi) oneração de qualquer das Contas Vinculadas em virtude de contingências de responsabilidade da Cedente ou dos Garantidores, que não seja sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados de notificação do Cessionário nesse sentido;
- xii) não cumprimento pela Cedente e/ou Garantidores de quaisquer obrigações relevantes dispostas neste Instrumento e em qualquer outro instrumento relativo à Emissão, não sanado nos prazos de cura estabelecidos neste Instrumento, e na falta de prazo estabelecido neste Instrumento, no prazo de cura de 30 (trinta) dias;
- xiii) observado o prazo para solução estabelecido na cláusula 11.1.2 abaixo, caso as declarações prestadas pela Cedente e/ou Garantidores em qualquer um dos documentos relacionados à Emissão, em especial na cláusula 11.1.1 abaixo, sejam falsas ou imprecisas;
- xiv) protesto legítimo ou reiterado de títulos contra a Cedente, os Garantidores, sócios, e/ou controladas da Cedente em valor, agregado ou individual, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo (a) se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Cedente, pelos Garantidores, pelos sócios e/ou pelas controladas da Cedente (conforme aplicável) ao Cessionário; ou (b) se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua ocorrência, desde que validamente comprovado pela Cedente, pelos Garantidores, pelos sócios e/ou pelas controladas da Cedente (conforme aplicável) ao Cessionário;
- xv) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida certa e exigível da Cedente, dos Garantidores, dos sócios e/ou das controladas da Cedente em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou o equivalente em outras moedas, que não seja sanado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da respectiva notificação pelo Cessionário;
- xvi) caso ocorra a efetivação de arresto ou de penhora de bens da Cedente, dos Garantidores, de seus sócios ou controladas (conforme aplicável), em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou o equivalente em outras moedas, considerados individualmente ou em conjunto, salvo se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis de sua efetivação, desde que validamente comprovado pela Cedente, pelos



Garantidores, pelos sócios e/ou pelas controladas da Cedente (conforme aplicável) ao Cessionário;

xvii) trânsito em julgado de decisão judicial ou administrativa final determinando execução de títulos contra a Cedente e/ou Garantidores, no valor total superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se forem apresentadas garantias adicionais, nos termos acima mencionados, suficientes para garantir o pagamento em juízo no prazo legal estipulado, desde que não tenha sido sanada pela Cedente no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após devida notificação;

xviii) concessão de qualquer medida judicial ou administrativa final e efetiva que afete adversamente a propriedade, posse, destinação ou livre utilização de Lotes relacionados às CCIs Incondicionais, desde que não tenha sido sanada pela Cedente no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis após devida notificação, inclusive mediante Recompra;

xix) caso qualquer declaração da Cedente neste Instrumento seja imprecisa ou falsa, de forma que possa diminuir ou comprometer substancialmente os Créditos Imobiliários ou as Garantias da Operação; e/ou

xx) caso qualquer cláusula do Compromisso de Compra e Venda venha a ser questionada judicialmente por Devedores de CCIs cujo Saldo Devedor represente montante superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem prejuízo da obrigação da Cedente de se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que a mesma ficará obrigada pelas diferenças dos eventuais pagamentos feitos a menor, decorrentes de sentença judicial.

## **7.2 Efeitos dos Eventos de Avaliação**

7.2.1 O Cessionário pode deliberar pelos seguintes efeitos de quaisquer Eventos de Avaliação:

- i) que um Evento de Avaliação constitui um Evento de Vencimento Antecipado de parte ou da totalidade das CCIs;
- ii) substituição do Agente de Cobrança, sendo que neste caso (a) o Cessionário deverá contratar um terceiro interessado para este fim, que passará a exercer as funções operacionais do Agente de Cobrança até a liquidação das CCIs; e (b) os custos da substituição e contratação do novo Agente de Cobrança deverão ser arcados pela Cedente; e/ou
- iii) substituição dos demais prestadores de serviços.

## **8. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**



8.1 O Cessionário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações e exigirá o imediato pagamento pela Cedente ou pelos Garantidores, conforme o caso, do Valor de Recompra das CCIs Incondicionais acrescido de multa penal de 2% (dois por cento), mediante notificação ou aviso à Cedente e aos Garantidores, tão logo tome conhecimento dos seguintes eventos:

i) caso o Cessionário delibere que um Evento de Avaliação constitui um Evento de Vencimento Antecipado;

ii) protocolo de pedido de recuperação judicial ou apresentação de plano de recuperação extrajudicial por qualquer credor, pela Cedente ou pelos Garantidores, pedido de autofalência, decretação de falência, dissolução ou liquidação da Cedente ou de qualquer Garantidor;

iii) na hipótese de o IGP-M deixar de ser divulgado e não ser acordado entre a Cedente e o Cessionário o novo índice a ser utilizado, que deverá ser preferencialmente sempre o mesmo índice utilizado para a correção dos Compromissos de Compra e Venda;

iv) existência de gravames de qualquer natureza sobre os Lotes relacionadas às CCIs Incondicionais, outras que a hipoteca a ser constituída nos termos deste Instrumento ou conforme previsto na cláusula 5.2.1 acima, que não tenham sido sanados em até 30 (trinta) dias após sua notificação, e que a CCI do respectivo Lote não tenha sido objeto de Recompra ou Substituição pela Cedente. Para fins deste item, a Cedente deverá comunicar o Cessionário a respeito da existência de quaisquer gravames sobre os Lotes, no prazo de 10 (dez) dias;

v) ocorrência de quaisquer eventos ou situações que comprovadamente tenham sido provocados pela Cedente ou Garantidores que afetem o exercício, pelo Cessionário, de seus direitos decorrentes das CCIs, desde que, sendo remediáveis, não o sejam dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após a data de sua ocorrência;

vi) caso seja proferida decisão transitada em julgado ou proferida por órgão judicial colegiado condenando o(s) sócio(s) ou controlador(es) da Cedente pelos crimes:

- a) contra a economia popular, a fé pública, a administração pública e o patrimônio público;
- b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência;
- c) contra o meio ambiente e a saúde pública;



- d) eleitorais;
- e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores;
- f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou
- g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando.

8.2. Em caso de vencimento antecipado da presente Operação, o Cessionário poderá iniciar a excussão de todas as garantias previstas neste Instrumento.

8.3. Sem prejuízo do quanto disposto no item 8.2 retro, o pagamento do Valor de Recompra das CCIs Incondicionais acrescido das penalidades e encargos aqui previstos deverá ser realizado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação pelo Cedente neste sentido, sendo certo que em caso de não pagamento, o referido valor deverá ser acrescido das penalidades previstas na Cláusula 12 adiante.

## **9. EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

9.1. O Cessionário emitirá os CRI na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, em 2 (duas) séries, com a instituição do regime fiduciário, que não contarão com a coobrigação do Cessionário e terão as características descritas no Termo de Securitização. Os CRI serão distribuídos mediante oferta pública com esforços restritos a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009 pelo Intermediário Líder, terão lastro nas CCIs Incondicionais e serão garantidos pelas CCIs Condicionadas e pelas demais garantias outorgadas de acordo com este Instrumento.

9.1.1 A negociação dos CRI, pelo Intermediário Líder, será registrada na CETIP.

9.2. A emissão da totalidade dos CRIs deverá ser concluída no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da assinatura deste Instrumento, e a sua subscrição e integralização total pelo respectivo investidor deverá ser concluída no prazo de 30 (trinta) dias contados após o registro dos CRIs na CETIP.

9.3. A Cedente reconhece que todos os recursos recebidos nas Contas de Cobrança, e transferidos pelo Cessionário para a Conta de Conciliação e para a Conta de Liquidação, deverão, obrigatoriamente, ser utilizados pelo Cessionário para fazer jus, além das despesas da Operação conforme previsto neste Contrato de Cessão, àquelas próprias do Termo de Securitização, a seguir:



- (i) taxa de transação, devida em virtude de qualquer operação, movimentação, evento ou lançamento finalizado em sistema ou módulos disponibilizados pela CETIP;
- (ii) taxa de custódia, incidente pela manutenção do registro do CRI no sistema de registro da CETIP;
- (iii) taxa de registro, incidente por registro de emissão do CRI na CETIP;
- (iv) taxa de utilização, incidente de acordo com a quantidade de transações efetuadas junto à CETIP; e
- (v) taxa de distribuição, incidente pela distribuição do CRI no ambiente CETIP.

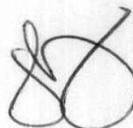
9.4. O Cessionário reconhece que as CCIs objeto do presente Instrumento foram emitidas com a única finalidade de viabilizar a emissão dos CRI, estando relacionadas ao presente Instrumento. Qualquer cessão de quaisquer das CCIs pelo Cessionário ou, ainda, dos créditos por elas representados, dependerá de prévia assunção, pelo novo cessionário, de todas as obrigações do Cessionário decorrentes do presente Instrumento, respondendo o Cessionário por todos os prejuízos eventualmente incorridos pela Cedente na hipótese de não ser possível a oposição, pela Cedente, de qualquer de seus direitos e suas exceções pessoais previstos neste Instrumento ao novo cessionário.

## **10. OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

### **10.1 Obrigações da Cedente**

10.1.1 Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Instrumento, a Cedente obriga-se a:

- i) responder por toda e qualquer demanda relacionada aos Lotes ou ao Loteamento, sejam elas evocadas pelo Devedor, pelo poder público ou por qualquer terceiro, não cabendo ao Cessionário qualquer responsabilidade nesse sentido;
- ii) caso qualquer cláusula do Compromisso de Compra e Venda venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo Devedor, a Cedente fica obrigada a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que a mesma ficará obrigada pelas diferenças dos eventuais pagamentos feitos a menor, decorrentes de sentença judicial, bem como defender e manter indene o Cessionário, caso venha a integrar o polo passivo das referidas ações;



iii) disponibilizar ao Cessionário, em 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações;

iv) comunicar imediatamente ao Cessionário, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações decorrentes deste Instrumento;

v) responder por toda e qualquer demanda relacionada ao Loteamento, sejam elas evocadas pelo Devedor, pelo Poder Público ou por qualquer outro terceiro, de que natureza forem, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo ao Cessionário quaisquer responsabilidades nesse sentido, o qual, caso seja intimado a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcido em todos os custos e despesas relacionados;

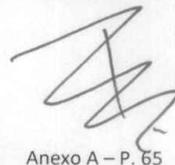
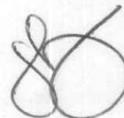
vi) atuar, sem ressalvas, na condição de fiel depositária dos Compromissos de Compra e Venda, dos demais documentos comprobatórios relacionados aos Créditos Imobiliários Cedidos, bem como dos demais documentos da Emissão;

vii) enviar ao Cessionário, antes da Data de Emissão, cópias da totalidade dos Compromissos de Compra e Venda relacionados aos Créditos Imobiliários Cedidos;

viii) na hipótese da substituição da Cedente na qualidade de Agente de Cobrança, a Cedente se compromete, de forma irrevogável e irretroatável, a zelar e tomar todas as providências necessárias (incluindo a emissão e entrega de eventuais autorizações a terceiros) para que haja continuidade na prestação dos serviços de cobrança dos Créditos Imobiliários, no menor tempo possível, sem prejuízos para o Cessionário. Para tanto, a Cedente se compromete a enviar todas as informações solicitadas pelo novo contratado, o que inclui, mas não se limita, ao extrato atualizado com a posição de pagamentos realizados por cada Devedor e todos os arquivos de remessa e retorno relacionados aos pagamentos efetuados pelos Devedores;

ix) arcar com o desembolso dos valores relativos à diferença na Conta de Conciliação caso seja concedido um desconto de pré-pagamento aos Devedores que seja superior à Taxa de Desconto para Pré-Pagamento;

x) encaminhar anualmente ao Cessionário a partir da data de assinatura deste Instrumento, relatório dos Lotes, contendo certidão de inexistência de débitos de IPTU perante a Prefeitura Municipal, bem como as certidões de débitos fiscais e trabalhistas da Cedente e dos Garantidores;

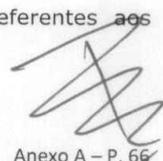
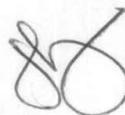


- xi) enviar ao Cessionário as demonstrações financeiras auditadas da Cedente, referentes ao encerramento de cada exercício social, até o dia 31 de maio do ano imediatamente subsequente, sendo certo que o primeiro envio será referente ao exercício social da Cedente findo em 31 de dezembro de 2012, sendo o respectivo envio até o dia 31 de maio de 2013;
- xii) informar o Cessionário, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após seu conhecimento, a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Avaliação ou Evento de Vencimento Antecipado;
- xiii) encaminhar bimestralmente relatório com evolução das obras e andamento do processo para obtenção de TVO junto à Prefeitura;
- xiv) proceder à instituição de hipoteca de primeiro grau sobre as matrículas dos Lotes, conforme previsto no item 2.5.2, "vi".

## **10.2 Obrigações do Agente de Cobrança**

10.2.1 Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Instrumento, na qualidade de Agente de Cobrança, a Cedente obriga-se a:

- i) atualizar mensalmente e enviar ao Cessionário, em arquivo em formato Excel, as informações contidas no **Anexo II(1)**, **Anexo II(2)** e **Anexo XIV** deste Instrumento para cada CCI;
- ii) prestar todos os serviços inerentes ao recebimento, conciliação, transferência, gestão, monitoramento e cobrança dos valores referentes aos Créditos Imobiliários, da mesma maneira e forma que a Cedente faria habitualmente para os créditos oriundos dos Compromissos de Compra e Venda não cedidos no âmbito deste Instrumento;
- iii) atuar como agente de cobrança extrajudicial e/ou judicial dos Créditos Imobiliários Inadimplidos, e auxiliar o Cessionário na conciliação dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários Inadimplidos depositados nas Contas de Cobrança;
- iv) emitir e assegurar a entrega dos boletos bancários de cobrança mensal para os Devedores, com pagamento direcionado diretamente para a Conta de Cobrança aplicável, a depender da localidade do Lote;
- v) não receber os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, a não ser por meio das Contas de Cobrança;
- vi) auxiliar o Cessionário na conciliação dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários depositados nas Contas de Cobrança;



vii) fornecer ao Cessionário, de forma satisfatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da solicitação feita pelo Cessionário, toda e qualquer informação razoável que o mesmo julgar necessário para realização da conciliação dos pagamentos realizados pelos Devedores ou sobre a cobrança dos Créditos Imobiliários;

viii) cumprir integralmente as Rotinas de Cobrança constantes do **Anexo XIII**;

ix) enviar, quando se tratar de informações acerca dos mutuários, planilhas *Excel* nos formatos ".xls" ou ".xlsx", conforme estabelecido entre as Partes, contendo as seguintes informações:

a) informações contratuais acerca de 100% (cem por cento) dos Devedores antes da Data de Emissão;

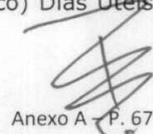
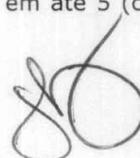
b) mensalmente, até o quinto Dia Útil do referido mês, informações acerca de solicitações de pré-pagamento, valores efetivamente pré-pagos e data, sob pena de multa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor em questão, a ser paga ao Cessionário com os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente;

c) mensalmente, até o quinto Dia Útil do referido mês, informações sobre a atualização anual do Saldo Devedor e índices de Saldo Devedor sobre os valores de avaliação dos Lotes ("LTV"); e

d) em até 5 (cinco) Dias Úteis informações a respeito de pagamento direto pelos Devedores à Cedente e/ou identificação de pagamentos efetuados via depósito na Conta de Cobrança aplicável; e

x) enviar para o Instituição Custodiante planilha em formatos ".xls" e ".xlsx", contendo todas as informações necessárias para o registro das CCIs e em caso de necessidade de substituição por CCI representativa de outro Crédito Imobiliário.

10.2.2 O não atendimento do prazo mencionado no item (vii) acima implicará o pagamento de multa não compensatória pelo Agente de Cobrança em favor do Cessionário, no montante equivalente a 1% (um por cento) ao mês, limitado ao valor original do Compromisso de Compra e Venda, apurada sobre o Saldo Devedor atualizado da CCI em questão, a partir do término do prazo até a data em que a informação tenha sido fornecida de forma completa e satisfatória ao Cessionário ("**Prazo de Apuração da Penalidade**"), de forma exponencial, *pro rata die*, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. O valor da penalidade em questão deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis



Anexo A - P. 67

contados a partir do encerramento do Prazo de Apuração da Penalidade para o Cessionário e depositado nas Contas de Cobrança, com os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente. O pagamento dessa penalidade não exime a Cedente e os Garantidores das demais penalidades mencionadas nesse Instrumento.

10.2.3. A Cedente obriga-se a manter sob sua guarda e custódia os originais dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários, na qualidade de fiel depositária, nos termos do artigo 629 do Código Civil, responsabilizando-se pela sua guarda e conservação.

10.2.4. Para fins do disposto no subitem 10.2.3 acima, é garantido ao Cessionário, por si ou por terceiros por ela autorizados, fiscalizar a qualquer momento a guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários, mediante solicitação escrita encaminhada à Cedente com antecedência mínima de 03 (três) Dias Úteis.

10.2.5. Entende-se por documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários, entre outros, os seguintes documentos: (i) Compromissos de Compra e Venda dos Lotes e, se houver, os respectivos aditivos e instrumentos de constituição de eventuais garantias outorgadas no âmbito de cada compra e venda de Lote, bem como demais documentos acessórios; (ii) quaisquer outros documentos relativos aos Créditos Imobiliários, incluindo, conforme aplicável, fichas cadastrais e documentos pessoais dos Devedores que tenham sido analisados para a concessão de financiamento e/ou constituição dos Créditos Imobiliários; ou ainda (iii) a escritura de emissão das CCI.

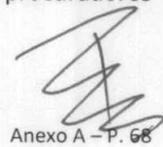
## **11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS PARTES**

### **11.1 Declarações e Garantias da Cedente**

11.1.1 Sem prejuízo das declarações constantes da Escritura de Emissão, a Cedente reconhece e declara, na data deste Instrumento (ou, em 28.02.2013, no que diz respeito aos Créditos Imobiliários Cedidos), que:

i) é sociedade legalmente constituída de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com todos os seus atos societários devidamente registrados, e que poderá obter ou ratificar a assinatura do presente Instrumento por meio de todas as autorizações societárias e dos órgãos competentes para o cumprimento deste Instrumento;

ii) este Instrumento constitui uma obrigação legal, válida e vinculante por ela assumida, devidamente eficaz consoante os termos e condições nele contidos e que está devidamente representadas neste Instrumento por seus procuradores ou representantes legais;



Anexo A - P. 68

iii) a assinatura deste Instrumento e a execução das obrigações previstas neste Instrumento não conflitam nem constituem descumprimento de (a) quaisquer contratos dos quais são parte e/ou ao qual a Cedente esteja vinculada; e (b) qualquer disposição legal ou administrativa, decreto, decisão, deliberação ou ordem emanada de órgãos governamentais ou judiciais que as afetem ou que possam ter efeito substancialmente adverso na situação financeira e patrimonial da Cedente;

iv) as declarações e garantias prestadas neste Instrumento, ou em qualquer outro instrumento que tenha sido celebrado em decorrência deste Instrumento, são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão até a presente data, nem tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações e garantias prestadas neste Instrumento sejam enganosas ou passíveis de má interpretação;

v) não possui qualquer obrigação, responsabilidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que possa afetar a cessão dos Créditos Imobiliários;

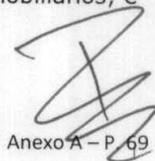
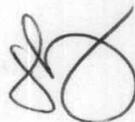
vi) todos os Créditos Imobiliários Cedidos enquadram-se nos Critérios de Elegibilidade, não havendo solicitação dos Devedores de pagamento antecipado de nenhum dos Créditos Imobiliários, assim como não tendo sido identificadas hipóteses de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários;

vii) os Créditos Imobiliários são de propriedade exclusiva da Cedente até a Data de Emissão, estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, (incluindo, sem limitação, ônus relativos a débitos tributários, trabalhistas ou previdenciários), exceto quanto aos ônus a serem constituídos nos termos deste Instrumento;

viii) a cessão dos Créditos Imobiliários não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou ainda fraude falimentar;

ix) nos termos dos Compromissos de Compra e Venda e conforme praticado pela Cedente na Data de Emissão, em caso de atraso no pagamento das parcelas, serão cobrados juros mensais de mercado, correção monetária, multa moratória e honorários;

x) responsabiliza-se pelo pagamento de todas as despesas, tributos, taxas e encargos que recaiam sobre os Lotes, bem como por qualquer obrigações perante os órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos, de que natureza forem, que possam recair sobre os Lotes ou os Créditos Imobiliários; e



Anexo A - P. 69

xi) todas as obras e melhorias dos Lotes, incluindo toda a devida infraestrutura básica, foram ou estão sendo realizadas de acordo (a) com o cronograma previsto na cláusula décima do Compromisso de Compra e Venda; (b) com a legislação ambiental aplicável; e (c) com o Poder Público e com as respectivas concessionárias de serviços públicos;

xii) as informações relativas aos Créditos Imobiliários que integram o **Anexo II(1), Anexo II(2) e Anexo XIV** deste Instrumento são exatas, e os Créditos Imobiliários Cedidos atendem às Condições de Cessão na Data de Emissão;

xiii) o Loteamento não infringe qualquer legislação municipal, estadual ou federal, disposição legal, norma infralegal ou disposições societárias da Cedente, e sua realização foi devidamente aprovada por seus sócios;

xiv) o Loteamento não se localiza em áreas limítrofes do Município de Parauapebas, Estado do Pará, e não se localizam em áreas de proteção aos mananciais, ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico;

xv) o Loteamento não abrange área superior a 1.000.000,00 (um milhão) de metros quadrados;

xvi) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Loteamento, e não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial ou administrativa que vise, de alguma forma, a questionar, alterar ou onerar o Loteamento; que possam vir a afetar adversamente os Créditos Imobiliários;

xvii) todas as licenças necessárias para a regularização do Loteamento foram obtidas junto aos órgãos competentes, em sua integralidade, conforme exigido por lei;

xviii) todos os Compromissos de Compra e Venda relacionados aos Créditos Imobiliários Cedidos incluem, na sua Cláusula 20ª, a anuência prévia do Devedor para que a Cedente possa fazer, a qualquer momento, a sub-rogação, caução ou cessão do referido Compromisso de Compra e Venda; e

xix) mantém sistema de controles e procedimentos internos com vistas a evitar a alienação dos Lotes a outras pessoas que não os Devedores, enquanto válidos os Compromissos de Compra e Venda;

xx) até a presente data, não teve proposta, contra si, qualquer medida judicial ou extrajudicial, onde fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento da CCI, dos Créditos Imobiliários e/ou dos valores devidos nos termos dos Compromissos de Compra e Venda, (b) o depósito judicial da CCI ou dos Créditos Imobiliários, (c) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade



dos Compromissos de Compra e Venda ou do Loteamento, ou (d) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pelo Cessionário, dos direitos relativos à CCI.

11.1.2 Caso quaisquer das declarações e garantias previstas na cláusula 11.1.1 acima sejam falsas ou imprecisas, a Cedente deverá sanar a falsidade e/ou imprecisão da(s) declaração(ões) e/ou garantia(s) passível(is) de solução dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da data de sua(s) verificação(ões), desde que uma vez corrigida(s) efetivamente deixe(m) de surtir efeitos, bem como ressarcir quaisquer prejuízos que sejam sofridos pelo Cessionário em decorrência da referida falsidade ou imprecisão.

11.1.3 Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 11.1.1 e 11.1.2 acima, em caso de falsidade ou imprecisão das declarações prestadas neste Instrumento pela Cedente, a Cedente incorrerá em uma multa não compensatória equivalente a 1% (um por cento) sobre o Valor Nominal Unitário da(s) CCI (conforme **Anexo II(1)**) afetada(s) por estas declarações, a ser paga no prazo de 10 (dez) dias, contados da data em que a falsidade ou imprecisão tiver sido observada.

11.1.4 Sem prejuízo do disposto na cláusula 11.1.3 acima, caso as declarações dos itens (vi) a (xx) da cláusula 11.1.1 sejam falsas, a Cedente ficará obrigada, em caráter irrevogável e irretratável, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados a partir da notificação pelo Cessionário, a substituir, a critério do Cessionário, as CCIs afetadas pela declaração falsa ou incorreta.

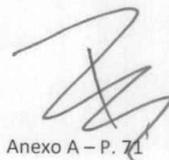
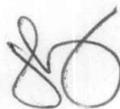
## **11.2 Declarações e Garantias do Cessionário**

11.2.1 O Cessionário declara que, na data deste Instrumento:

i) é sociedade legalmente constituída de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com todos os seus atos societários devidamente registrados, e que poderá obter ou ratificar a assinatura do presente Instrumento através de todas as autorizações societárias e dos órgãos competentes para o cumprimento deste Instrumento;

ii) este Instrumento constitui uma obrigação legal, válida e vinculante, devidamente eficaz consoante os termos e condições nele contidos e que está devidamente representado neste Instrumento por seus procuradores ou representantes legais;

iii) desde sua respectiva constituição, obedece e sempre obedeceu à legislação brasileira, bem como possuem todas as licenças, alvarás, autorizações e aprovações necessárias para funcionamento;



Anexo A - P. 71

- iv) as pessoas que assinam este Instrumento são seus representantes legais e têm poderes para, em seu nome, assumir as obrigações contratadas;
- v) a assinatura deste Instrumento e a execução das obrigações previstas neste Instrumento estabelecidas não conflitam nem constituem descumprimento de (a) quaisquer contratos dos quais faça parte e/ou ao qual o esteja vinculada; (b) qualquer disposição legal ou administrativa, decreto, decisão, deliberação ou ordem emanada de órgãos governamentais ou judiciais que a afetem ou que possam ter efeito substancialmente adverso na sua situação financeira; e
- vi) o Cessionário encontra-se em cumprimento com todas as leis e regulamentações aplicáveis, e o cumprimento às obrigações previstas neste Instrumento não conflitam com a regulamentação aplicável ao Cessionário; e
- vii) no momento da cessão dos Créditos Imobiliários, não existe nenhuma notificação ou processo judicial ou administrativo que possa acarretar a liquidação antecipada dos Créditos Imobiliários.

### **11.3 Declarações e Garantias dos Garantidores**

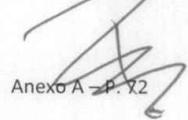
11.3.1 Os Garantidores, individual e conjuntamente, declaram e garantem que, na data da assinatura deste Instrumento:

- (i) estão cientes e aceitam todos os termos e condições constantes do presente Instrumento;
- (ii) não se encontram em situação de insolvência e não se encontrarão em situação de insolvência em razão da formalização do presente Instrumento; e
- (iii) firmam o presente Instrumento e outorgam as garantias de que trata a cláusula 4.1 acima, nos termos das disposições legais aplicáveis.

### **12. PENALIDADES**

12.1. Toda obrigação pecuniária prevista neste Instrumento que não for paga, pela Cedente, pelo Cessionário ou pelos Garantidores, conforme o caso, na respectiva data de vencimento ou, na falta de previsão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que se tornar exigível, estará sujeita à aplicação de juros de 1% (um por cento) ao mês, multa moratória de 1% (um por cento) e correção monetária pelo IGP-M.

12.2. Toda obrigação não pecuniária prevista neste Instrumento que não for cumprida, pela Cedente, pelo Cessionário ou pelos Garantidores, conforme o caso, no prazo previsto neste Instrumento ou, na falta de previsão, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis da data em que o inadimplemento for notificado pela



parte beneficiária, e para a qual não tenha sido prevista penalidade específica, estará sujeita à aplicação de multa diária não compensatória de R\$ 1.000,00 (um mil reais), limitada ao valor de 5% (cinco por cento) da presente Operação.

### **13. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS**

13.1 As Partes desde já convencionam que todos e quaisquer litígios, reclamações ou controvérsias surgidos entre as Partes a respeito ou em relação ao presente Instrumento, incluindo, entre outros, qualquer questão relacionada à sua existência, validade ou rescisão, deverão ser, obrigatória, exclusiva e definitivamente, resolvidas por arbitragem a ser instaurada e conduzida de acordo com o regulamento de arbitragem da Câmara Arbitral.

13.2 O Tribunal Arbitral deverá ser formado por 3 (três) árbitros, em conformidade com o regulamento de arbitragem da Câmara Arbitral. Os árbitros nomeados pelas Partes deverão, em conjunto, e de comum acordo, escolher o terceiro árbitro que presidirá o tribunal arbitral de acordo com o regulamento de arbitragem. Caso os árbitros nomeados pelas Partes não entrem em acordo sobre o terceiro árbitro dentro do prazo estabelecido no regulamento de arbitragem, a referida nomeação deverá ser feita pela Câmara Arbitral.

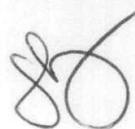
13.3 Sem prejuízo das cláusulas 13.1 e 13.2 acima, as Partes elegem, por meio deste Instrumento, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, com o único objetivo e a fim de - se e quando necessário - (a) obter medidas coercitivas ou procedimentos acautelatórios de natureza preventiva, provisória ou permanente, como garantia ao procedimento arbitral a ser iniciado ou já em curso entre as Partes e/ou garantir a total existência e eficácia do procedimento arbitral relevante; e (b) executar a respectiva sentença arbitral.

13.4 Os procedimentos arbitrais deverão ser realizados e a decisão arbitral deverá ser proferida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e o português deverá ser o idioma oficial para todos os seus atos. Não obstante o disposto acima, qualquer documento em inglês poderá ser apresentado na arbitragem com a necessidade de uma tradução juramentada.

13.5. A sentença arbitral deverá ser definitiva e vinculativa às Partes, não devendo estar sujeita à homologação ou a qualquer recurso perante o Poder Judiciário.

13.6. O presente Instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.7 À exceção dos honorários dos advogados das Partes, os quais deverão ser arcados por cada uma das Partes, todas as demais despesas e



custos de arbitragem deverão ser arcados por uma ou ambas as Partes, conforme o tribunal arbitral vier a determinar.

13.8 As Partes, pelo presente Contrato, expressamente consentem em aderir e se vincular a esta cláusula compromissória.

#### **14. DISPOSIÇÕES FINAIS**

14.1 Todas as notificações decorrentes deste Instrumento deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à Parte a ser notificada, mediante protocolo; ou (ii) por meio de (a) carta com aviso de recebimento à Parte a ser notificada ou (b) serviço de courier nacional com comprovante de recebimento, à Parte a ser notificada, desde que, em ambas hipóteses, seu recebimento seja confirmado através de indicativo. Não obstante, as Partes se obrigam a enviar, por e-mail, que não constituirá notificação, cópia de todas as notificações encaminhadas nos termos desta cláusula.

14.1.1 Para fins do cumprimento às obrigações previstas neste Instrumento pelas Partes contratantes, a contagem de quaisquer prazos iniciará a partir da devida notificação, em conformidade com o disposto na cláusula 15.1 acima.

14.1.2 Para efeito de qualquer notificação, observar-se-ão os dados abaixo fornecidos pelas Partes, que poderão ser alterados por notificação enviada por uma Parte às demais:

i) para a Cedente:

**BRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Rod. PA 275, km 59,5, s/n, CEP 68.151-000  
Parauapebas - PA

ii) para os Garantidores:

**SIDNEY GUIMARÃES PENNA**

Avenida Ministro Oscar Thompson Filho, nº 32, Bairro Entroncamento, CEP 68550-000  
Redenção - PA

**LEONILDO BORGES ROCHA e SHIRLEY MARLY DE ALMEIDA ROCHA**

Travessa Siridó, nº 194, CEP 68502-220  
Marabá - PA

**EDUARDO CARVALHO PEREIRA**



Rua Luiz Vargas Dumont, nº 612 – Quadra 13 – Capuava I, CEP 68552-030  
Redenção – PA

**MOISÉS CARVALHO PEREIRA**

Avenida Luiz Vargas Dumont, nº 612, Setor Capuava I, CEP 68552-030  
Redenção – PA

**L.M.S.E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Q. 04, Folha 31, Lote 04 B, Bairro Nova Marabá, CEP 68507-560  
Marabá – PA

**BURITI IMÓVEIS LTDA.**

Avenida Brasil, s/n, qd. 32, lote 20, Residencial Park dos Buritis, CEP 68552-400  
Redenção – PA

iv) para o Cessionário:

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS S.A.**

Endereço: Avenida Rio Branco, nº 181, sl. 711, Centro, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20040-007

A/C: Marcia Carneiro

14.2 Qualquer alteração, aditamento ou modificação deste Instrumento deverá ser feito por escrito e assinado por todas as Partes.

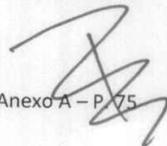
14.3 O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as partes ou terceiros, a menos que feita por escrito e efetuada por diretor ou representante da parte devidamente autorizado para tanto.

14.4 A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Instrumento não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula deste Instrumento, as partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Instrumento, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

14.5 As CCIs são títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 20 da Lei nº 10.931/04 e do art. 585, II, do Código de Processo Civil Brasileiro,



Anexo A - P. 75



exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas neste Instrumento.

14.6 Qualquer valor devido nos termos deste Instrumento pela Cedente oriundo de aplicação de multas e penalidades deverá ser depositado pela Cedente na Conta de Conciliação.

14.7 As Partes declaram que o presente Instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Instrumento, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.8. O presente Instrumento pode ser celebrado em 6 (seis) vias, que serão consideradas originais, e em conjunto constituirão o mesmo e único documento.

14.9 Este Instrumento tornar-se-á eficaz na data de sua assinatura e vigorará pelo prazo de duração das CCIs.

14.10 Este Instrumento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

\* \* \* \* \*

